

**Samtgemeinde Lathen
Gemeinde Oberlangen
Landkreis Emsland**

Teil II - Umweltbericht zum

Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ der Gemeinde Oberlangen

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951024
e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis – Teil II**Seite**

1 UMWELTBERICHT	4
1.1 EINLEITUNG	4
1.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	4
1.1.2 Ziele des Umweltschutzes	5
1.2 BESTANDSAUFNAHME	9
1.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur	9
1.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit	9
1.2.1.2 Immissionssituation	9
1.2.1.3 Erholungsfunktion	13
1.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	13
1.2.2.1 Naturraum	13
1.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	14
1.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	15
1.2.2.4 Klima / Luft	16
1.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	17
1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
1.2.4 Nullvariante	20
1.3 PROGNOSE	20
1.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	20
1.3.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet	21
1.3.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	24
1.3.1.3 Auswirkungen auf die Erholungsfunktion	25
1.3.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	26
1.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	26
1.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	26
1.3.2.2 Fläche / Boden / Wasser	27
1.3.2.3 Klima / Luft	29
1.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	29
1.3.2.5 Wirkungsgefüge	33
1.3.2.6 Risiken für die Umwelt	33
1.3.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das Kulturelle Erbe	33
1.3.4 Wechselwirkungen	34
1.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	35
1.3.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	35
1.3.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	35
1.3.6.2 Besonderer Artenschutz	35
1.3.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes	35
1.4 MAßNAHMEN	36
1.4.1 Immissionsschutzregelungen	36
1.4.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	40
1.4.3 Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen	40
1.4.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	45
1.4.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	45
1.4.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	46
1.5 AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J	47
1.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	47
1.7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	48
1.7.1 Methodik	48

1.7.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	48
1.7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Oberlangen westlich des Baugebietes BBP Nr. 14 „Nesken Grund“. Dieser Bebauungsplan sah durch die Festsetzung einer Erschließungsstraße in Verlängerung des Kreuzungspunktes bereits die Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnbaugebietes vor.

Derzeit sind in Oberlangen nur noch wenige öffentliche Grundstücke verfügbar. Zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unter Fortführung der im angrenzenden Baugebiet vorherrschenden Bebauung sowie nach Baugrundstücken für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen ist daher die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Oberlangen sinnvoll.

In der engeren Ortslage von Oberlangen stehen keine größeren für eine Wohnbebauung verfügbaren Flächen zur Verfügung. Die vorliegende Fläche unmittelbar angrenzend an die Ortslage bietet jedoch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht daher nach Auffassung der Gemeinde dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Das vorliegende Plangebiet ist in der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt worden. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist daher nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Durch die vorliegende Planung wird eine Bebauung in großen Teilen des Plangebietes ermöglicht. Damit wird eine Versiegelung von Grundflächen vorbereitet. Durch die Bebauung und Bodenversiegelung können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen und durch Verkehrsimmissionen der nördlich angrenzend verlaufenden Landesstraße möglich.

Mit erheblichen Einwirkungen durch Gewerbelärm ist nicht zu rechnen.

Aus dem Plangebiet heraus sind aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist entlang der L 48 (Marienstraße) eine zweigeschossige Bauweise für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern aber ansonsten eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, die der Gebäudehöhe im angrenzenden Wohngebiet entspricht.

Unter Berücksichtigung, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der unmittelbar angrenzend vorhandenen Wohnbebauung handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

1.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin

erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das NNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NNatSchG und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen aus dem Jahr 1995 sind für das Plangebiet keine Entwicklungsziele dargestellt.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Für den Bereich der Landwirtschaft ist die TA-Luft anzuwenden. Die TA-Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Gewerbegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

Gewerbliche Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023).

Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1			
	Gewerbegebiet	Misch-Dorfgebiet (Außenbereich)	Allgemeines Wohngebiet
tags	65 dB (A)	60 dB (A)	55 dB (A)
nachts	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert.

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbe- und Industriegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
tags	69 dB (A)	64 dB (A)	59 dB (A)
nachts	59 dB (A)	54 dB (A)	49 dB (A)

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 39. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1 (6) Nr. 7 h BauGB).

1.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur

(Schutzgut Mensch)

1.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die Plangebietsfläche wird als Teilfläche einer sich weiter in östliche Richtung erstreckenden Ackerfläche intensiv ackerbaulich genutzt. Auch die südlich angrenzenden, durch einen Feldweg vom Plangebiet abgegrenzten Flächen werden intensiv als Ackerflächen genutzt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entwickelt und damit die nördlich und westlich unmittelbar angrenzend vorhandene Wohnbebauung erweitert werden.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben bzw. genehmigt haben. Das Plangebiet liegt somit innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe, schließt jedoch unmittelbar östlich an die bereits vorhandene Wohnbebauung des Baugebietes „Nesken Grund“ an. Der vorliegende Geltungsbereich ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abgesichert. Dementsprechend führt die vorliegende Planung nicht zu einer, über das bereits bestehende Maß hinaus weitergehenden Einschränkung etwaiger Erweiterungsabsichten landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Geruchstechnische Untersuchung ist als Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Nördlich der Plangebietsfläche verläuft die Marienstraße (L 48), die das Plangebiet erschließt. Von dieser Straße ausgehende Verkehrsimmissionen sind zu berücksichtigen und zu untersuchen. Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe, die zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht gegeben.

Sonstige emittierende Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

1.2.1.2 Immissionssituation

a) Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben bzw. genehmigt haben. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob hierdurch innerhalb des Plangebietes

erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden, wurde durch das Büro WENKER & GESING, Ahaus eine geruchstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6019.5/01 vom 09.04.2026) durchgeführt. Dabei wurden landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung des Plangebietes mit der Aufgabenstellung betrachtet, ob innerhalb des Plangebiets erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Somit wurde eine Ermittlung der durch die Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen mittels Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Hierzu wurden die zugrunde gelegten Tierplätze und die daraus resultierenden Geruchsstoffströme berechnet. Der überwiegende Teil des Plangebietes weist einen Wert von 4 % bis 5 % (0,04 – 0,05 belästigungsrelevante Kenngröße) auf; in der südöstlichen Ecke des Plangebietes betragen die Werte 6 % bzw. 7 %. Alle Werte liegen unterhalb des für Wohngebiete geltenden Wertes von 10 %.

Der Gutachter führt des Weiteren aus, dass die Geruchssituation auch nach der geplanten Wohngebietsentwicklung aufgrund der sicheren Einhaltung des Immissionswertes möglichen Betriebserweiterungen nicht entgegensteht. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Weitere Details und nähere Ausführungen sind dem o.g. Bericht, der als Anlage 2 der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind denkbar. Sie lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden und sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet liegt an der Marienstraße (L 48) und wird durch sie erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Marienstraße wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Schutzansprüche ausgelöst, die zu untersuchen sind. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung beim Büro WENKER & GESING in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen im Bericht Nr. 6019.1/03 mit Datum vom 16.04.2026 (siehe Anlage 1 zur Begründung) vor. Die Berechnung der Verkehrsimmissionen basieren auf den zuvor stattgefundenen Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger (NLStbV, Geschäftsbereich Lingen) und dem Landkreis Emsland, dessen Ergebnis eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt bis zum nordöstlichen Rand des Plangebietes und der damit verbundenen festzusetzenden Geschwindigkeit von 50 km/h in beiden Fahrtrichtungen ist.

Der o. g. Bericht enthält die Beurteilungsgrundlagen, die Emissionsdaten, die Berechnung der Geräuschimmissionen und zeigt die daraus resultierenden Ergebnisse auf, die sowohl in Text als auch in Karten dargestellt werden. Aus den Ergebnissen wurden Festsetzungen getroffen, die in den Bebauungsplan sowohl textlich als auch zeichnerisch aufgenommen worden sind. Die Darstellung erfolgt über die Lärmpegelbereiche (LPB). An der Marienstraße befindet sich der LPB IV und weiter nach Süden absteigend die Lärmpegelbereiche III, II und I. Im Anhang des Berichtes werden

die Lärmkarten Verkehr – Tag (geschossabhängig), Lärmkarten Verkehr – Nacht (geschossabhängig) und die Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 dargestellt.

Auf Basis der Verkehrslärberechnungen ergaben sich innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen verkehrsbedingte Beurteilungspegel von rund 43 bis 60 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von rund 35 bis 53 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Die in allgemeinen Wohngebieten für Verkehrsgereusche anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden damit in weiten Teilen eingehalten, mit geringerer Entfernung zur L 48 jedoch auch um ein gewisses Maß überschritten, sodass im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

In den von verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) betroffenen Bereichen sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergaben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a von rund 49 bis 66 dB(A), sodass an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis IV zu stellen sind. Der Lärmpegelbereich IV beschränkt sich dabei auf den unmittelbaren Nahbereich der L 48.

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 36$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 31$ dB

Zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Schutz der Nachtruhe

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A)

schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden verkehrsbedingte Beurteilungspegel $\leq 45\text{dB(A)}$ vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von $\leq 45\text{ dB(A)}$ nachts) belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche gelten dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen.

Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg kann es ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit darstellen, wenn eine Gemeinde ein neues Wohngebiet plant und Teilen des Baugebietes eine Überschreitung der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 zumutet, sich aber keine Gedanken über die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen macht (Urteil vom 17.6.2010 - 5 S 884/09).

Außenwohnbereiche müssen aber dann besonders berücksichtigt werden, wenn sie nach der Zielrichtung des Bebauungsplans als schutzwürdig erscheinen und nach den getroffenen Festsetzungen zu ihrer Lage (insbesondere Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) auch des Schutzes bedürfen. Zu berücksichtigen ist, dass die Schutzbedürftigkeit sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt.

In der Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse - Schallimmissionen - der Stadt Frankfurt am Main heißt es /6/:

"Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind [...] erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist.

Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis.

Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete.)

Im Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" heißt es /7/:

"Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Die Höhe des Schutzanspruches richtet sich nach der Art des Baugebietes, in dem sich der entsprechende AWB befindet. Optimaler Weise sollten auch über den oben genannten AWB die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist jedoch insbesondere für geplante allgemeine Wohngebiete in Berlin oft nicht möglich.

Mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wurden für Außenwohnbereiche Werte für den fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag (LAeq, Tag) festgelegt, bei deren Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dies betrifft bei zivilen

Flugplätzen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Fluglärmschutzgesetzes den Bereich der Tag-Schutzzone 1, in dem der LAeq, Tag einen Wert von 65 dB(A) überschreitet.

In Anlehnung an diese Regelung sollte bei Aufstellung von Bebauungsplänen ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind (siehe Kapitel V.3.5.8)."

Bei den hier im Bereich der Wohnbauflächen für den Tageszeitraum berechneten verkehrsbedingten Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) ist flächendeckend eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt (siehe Lärmkarten in Kapitel 9.1). Da Außenwohnbereiche prinzipiell auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden können, sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in Anlehnung an die oben zitierten Regelungen aus /6/ und /7/ auch zwischen der von den Verkehrsgeräuschen am stärksten betroffenen Baugrenze im Nordwesten des Plangebietes und der Marienstraße (L 48) die Geräuschsituation einer möglichen Schaffung von Außenwohnbereichen nicht entgegen steht.“ (Seite 15 des o. g. Berichtes).

Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

c) Gewerbelärmimmissionen

Gewerbliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so dass gewerbliche Immissionen im Bereich der Plangebietsfläche nicht zu erwarten sind.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Insgesamt sind daher im Plangebiet keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

1.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird, wie auch die nordöstlich und südlich unmittelbar angrenzend vorhandenen Flächen, intensiv ackerbaulich genutzt. Als offene, nicht strukturierte Fläche mit direktem Anschluss an vorhandene Bebauung und der Lage an einer Landesstraße besitzt die Plangebietsfläche nur eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

1.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

1.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Übergangsbereich zwischen dem **Sustrum-Altenberger-Talsandgebiet** und dem **Walchumer Emstal**. Das Sustrum-

Altenberger-Talsandgebiet gehört zur Haupteinheit des **Bourtanger Moores** und das Walchumer Emstal zur Haupteinheit **Aschendorfer Emstal**.

Beim Sustrum-Altenberger-Talsandgebiet handelt es sich um einen fast ebenen, zum großen Teil grundwassernahen, von einigen größeren Flachmooren durchsetzten Talsandstreifen zwischen dem Bourtanger Moor und dem Emstal, in dem nur die höchsten Lagen einzelner Flugsandfelder über den Einflussbereich des Grundwassers hinausragen. Die Flachmoore sind heute (ehemals natürliche Erlenbrücher) reines Grünlandgebiet mit mittleren bis guten Erträgen. Die feuchten Podsolböden und Heidepodsole der Talsandflächen tragen außer kleinen Resten des natürlichen feuchten Stieleichen-Birkenwaldes vorwiegend Äcker (mäßige bis befriedigende Erträgen von Roggen, Kartoffeln, Hafer) und Kiefernforste. Die Flugsandfelder schließlich, welche meistens am Rande des Emstales aufgeweht sind, wurden ihrer größeren Trockenheit und ihrer Lage an der Talaue wegen, für die Anlage von Siedlungen bevorzugt (Standortgebiet trockener Stieleichen-Birkenwälder). Hier liegen die alten Haufendörfer wie u.A. auch Niederlangen meist am Rande zu der ihnen gehörigen Esche. In den Niederungen und Mulden kommt es verstärkt zu Nebelbildung.

Das Walchumer Tal ist eine breite, nur wenig in das begleitende Talsand- und Moorland eingesenkte Flussaue, in der die Ems stark mäandriert, einige Talsand- oder Flugsandinseln umfließt und zahlreiche Altwässer bildet. Am Flussufer überwiegen im allgemeinen die sandigen Ablagerungen, während zum meist stark vernässten, durch Hochwässer am häufigsten betroffenen Talrand hin der Schlickanteil zunimmt. Die Flachmoore am Talrand gehen stellenweise fast unmerklich in die Flachmoore der benachbarten Talsandlandschaften über, sind meist jedoch etwas nährstoffreicher als jene und tragen von Natur aus entsprechend anspruchsvollere Bruchwaldgesellschaften. Außerhalb der Erlenbrücher der Talrandzone sind feuchte und nasse Eichen-Hainbuchenwälder und Auewälder die vorherrschenden natürlichen Waldgesellschaften der Talaue. Nur auf den vereinzelt Tal- und Flugsandinseln haben anspruchsvollere Gesellschaften, so vor allem Eichen-Birkenwälder, ihren Standort. Von kleineren Waldresten, Hecken und Gehölzgruppen abgesehen, bedeckt heute fast ausschließlich ertragreiches Grünland die Flussaue. Nur auf den trockeneren Sandinseln liegen einzelne Siedlungen und Äcker.

Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)

1.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Oberlangen, südöstlich der Marienstraße (L 48) bzw. bezieht einen Abschnitt der Marienstraße mit in den Geltungsbereich ein. Die Plangebietsfläche stellt die östliche Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Nesken Grund“ dar. Nördlich der Marienstraße und südwestlich des vorliegenden Geltungsbereichs schließt sich vorhandene Wohnbebauung an. Im Nordosten befinden sich die Schul- und Sportanlagen der Gemeinden Ober- und Niederlangen.

Die Plangebietsfläche ist Teil einer sich weiter in nordöstliche Richtung erstreckenden zusammenhängend bearbeiteten Ackerfläche. Am südöstlichen Plangebietsrand verläuft eine Wegeparzelle, die als unbefestigter Grasweg bis zum östlich

verlaufenden „Burwiesenweg“ führt. Die Fläche südlich des unbefestigten Grasweges wird, wie die Plangebietsfläche, intensiv ackerbaulich genutzt. Westlich schließen sich die bebauten Grundstücke des Wohngebietes „Nesken Grund“ mit ihren umgebenden Gartenflächen an. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Marienstraße (L 48) die am südlichen Rand von einem Fuß- und Radweg und einer Strauch-Baumhecke begleitet wird. Die Strauch-Baumhecke setzt sich zum überwiegenden Teil aus Stieleiche, Buche, Feldahorn und Holunder zusammen. In östliche Richtung setzt sich die ackerbauliche Nutzung der Plangebietsfläche unmittelbar weiter fort.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung die westlich angrenzend bestehende Wohnbebauung und die nordwestlich verlaufende Marienstraße nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am südlichen Rand der Marienstraße sind jedoch als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes zu beschreiben.

1.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50)) ist im Bereich der Plangebietsfläche als Bodentyp ein **mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol** anzusprechen.

Der **Plaggenesch** ist ein fast ausschließlich auf den nordwestdeutschen Raum beschränkter Bodentyp, der durch eine über Jahrhunderte durchgeführte Plaggendüngung entstand und sich in besonderem Maße durch eine Anreicherung von Humus und Nährstoffen auszeichnet.

Der Plaggenesch gehört zu den besonders schutzwürdigen Böden aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung. Er besitzt eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen.

Der Plaggenesch ist tiefgründig humos, besitzt ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität. Seine Eigenschaften bezüglich Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung werden als gut bewertet. Weiterhin ist er wenig verdichtungsempfindlich und besitzt eine hohe Auswaschungsgefährdung.

Im vorliegenden Fall soll der anstehende Plaggenesch trotz seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung in Anspruch genommen werden, da der komplette nordöstliche Bereich der Ortslage, der sich in besonderem Maße für eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Wohnbebauung eignet, vom Plaggenesch als Bodentyp eingenommen wird. Ähnlich städtebaulich sinnvolle Wohngebietserweiterungen ohne die Inanspruchnahme von Standorten mit anderen besonderen Bodenverhältnissen o.ä. liegen in Oberlangen nicht vor.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 250 – 300 mm im Jahr vor. Das Schutzpotential gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potentiellen Schadstoffen zu schützen als „mittel“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

c) Altlasten

Der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Altlasten oder Altablagerungen von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind im Plangebiet oder in der Nähe des Plangebietes ebenfalls nicht bekannt.

1.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

1.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) würde sich im Bereich des Plangebietes bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung, ein Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung mit nachhaltiger Aufdüngung sind eventuell auch Übergänge zum Waldmeister-Buchenwald möglich.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hängebirke, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biototypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4 der Begründung.

Ackerfläche (A)

Die Plangebietsfläche wird nahezu ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (März 2026) als noch unbestellte Fläche dar. Diese ackerbauliche Nutzung, die sich in nordöstliche Richtung unmittelbar weiter fortsetzt wird entsprechend dem Städtetagmodell dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

Marienstraße (L 48)

Am nordwestlichen Rand bezieht die vorliegende Planung einen Abschnitt der Marienstraße (L 48) in den Geltungsbereich mit ein. Die Marienstraße wird am südlichen Rand von einem Fuß- und Radweg und einer **Strauch-Baumhecke** begleitet wird. Die Strauch-Baumhecke, die zur Erschließung der geplanten Einzelhäuser in Teilabschnitten beseitigt werden soll, setzt sich zum überwiegenden Teil aus Stieleiche, Buche, Feldahorn und Holunder zusammen und wird gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet. Der überwiegende Teil der Marienstraße bleibt von der Planung unberührt.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland im Bereich der Vorhabenfläche vier Begehungen zur Erfassung geschützter Tierarten (Brutvögel) und zur Erfassung der Habitatstrukturen weiterer potenziell in der Vorhabenfläche vorkommender Tierartengruppen durchgeführt.

Brutvögel

Die Brutvögel wurden in vier Begehungen (Vorgabe LK EL) in den frühen Morgenstunden zwischen April und Mai 2025 nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005): „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ erfasst.

17 Vogelarten wurden 2025 als Brut- oder Gastvögel festgestellt. 15 davon konnten als Brutvogel (mindestens „Brutverdacht“) bestätigt werden. Eine der so bestätigten Arten steht in einer der wertgebenden Gefährdungskategorien auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands (2021) bzw. ist nach BArtSchV streng geschützt und/oder in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Eine weitere Art dieser wertgebenden Gefährdungskategorien, der Trauerschnäpper, wurde mit dem Status Brutzeitfeststellung erfasst, konnte jedoch im Laufe der Untersuchung nicht mit mindestens Brutverdacht bestätigt werden. Die erfassten Brutvögel (mind. BV) sind zum größeren Teil überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Das UG stellt kein Schwerpunktorkommen oder Dichtezentrum der überall häufigen (ubiquitären) Arten dar.

Der vorliegende Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es sich beim UG um eine Fläche mit nur allgemeiner Bedeutung für seltene Brutvogelarten handelt.

Fledermäuse

Die Vorhabenfläche selbst weist keine Vertikalstruktur (Gehölze, Sträucher) auf. Im Norden des UG finden sich straßensäumende Gehölze, die eine Eignung als Jagdhabitat und Leitlinie für die in Nordwestdeutschland verbreiteten Fledermausarten aufweisen. Aufgrund der geringen Strukturierung und der im Flächenanteil geringen Habitatqualität für Beutetiere von Fledermäusen (Insekten) ist eine geringe Flugaktivität und eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse zu erwarten. Potenzielle Quartiere für die Artengruppe innerhalb des UG sind für die Gehölze auszuschließen, da die Altersstruktur ein Habitatpotenzial von Höhlen und Spaltenquartieren nicht hergibt. Innerhalb der Neubausiedlung ist ebenfalls nicht mit Quartierpotenzial zu rechnen.

Der Vorhabenfläche wird durch die zu erwartende geringe Aktivität ohne weitere Hinweise auf Quartiere oder andere wertgebende Habitatelemente eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zugewiesen.

Säuger

Bei der Artengruppe der Säuger (außer Fledermäuse) lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten und Habitatsprüchen ein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen.

Reptilien

Die Artengruppe der Reptilien findet im UG kein geeignetes Habitat. Während den Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Amphibien

Die Artengruppe der Amphibien findet im UG keine geeignete Reproduktionsmöglichkeit. Für gemeinschaftsrechtlich geschützte und damit im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung relevante Arten ist aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatsprüchen ein Vorkommen im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche auszuschließen.

Insekten/Wirbellose

Bei den Artengruppen der Insekten und anderer Wirbellose lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatsprüchen ein Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im UG ausschließen.

Aufgrund der Lage der Vorhabenfläche im Raum und der im UG gegebenen Habitatstrukturen und dem nachgewiesenen Artenspektrum lässt sich ein Vorkommen und damit eine Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Befassung mit weiteren relevanten Artengruppen neben den Brutvögeln und Fledermäusen ausschließen.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigelegt.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Informationen des Landkreises Emsland (Bodendenkmalpflege) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG. In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (Eschboden) 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 der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige

fachkundige Untersuchung oder Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Aus diesen Gründen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. 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.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Telefonnummer der Kreisarchäologie des Landkreises Emsland: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605

1.2.4 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige intensive ackerbauliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere der Eutrophierung des Standorts, Bodenverdichtung und Erosion fortgeführt. Die Fläche würde jedoch weiterhin, in Abhängigkeit von der Bewirtschaftungsweise, den Tierarten des Siedlungsrandes und der Feldflur, als Nahrungsraum zur Verfügung stehen.

Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten.

Das bislang bestehende Orts- und Landschaftsbild mit den derzeitigen Sichtbeziehungen und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würden erhalten bleiben.

Die Arten und Lebensgemeinschaften könnten ihre Habitate und Lebensräume in gleicher Weise weiter nutzen.

Ggf. vorhandene Kultur- oder besondere bzw. wertvolle Sachgüter würden im Plangebiet verbleiben.

1.3 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

1.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der

Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und die Erholungsfunktion.

1.3.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

a) Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemitternde Tierhaltung betreiben bzw. genehmigt haben. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob hierdurch innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden, wurde durch das Büro WENKER & GESING, Ahaus eine geruchstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6019.5/01 vom 09.04.2026) durchgeführt. Dabei wurden landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung des Plangebietes mit der Aufgabenstellung betrachtet, ob innerhalb des Plangebiets erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Somit wurde eine Ermittlung der durch die Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen mittels Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Hierzu wurden die zugrunde gelegten Tierplätze und die daraus resultierenden Geruchsstoffströme berechnet. Der überwiegende Teil des Plangebietes weist einen Wert von 4 % bis 5 % (0,04 – 0,05 belästigungsrelevante Kenngröße) auf; in der südöstlichen Ecke des Plangebietes betragen die Werte 6 % bzw. 7 %. Alle Werte liegen unterhalb des für Wohngebiete geltenden Wertes von 10 %.

Der Gutachter führt des Weiteren aus, dass die Geruchssituation auch nach der geplanten Wohngebietsentwicklung aufgrund der sicheren Einhaltung des Immissionswertes möglichen Betriebserweiterungen nicht entgegensteht. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Weitere Details und nähere Ausführungen sind dem o.g. Bericht, der als Anlage 2 der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind denkbar. Sie lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden und sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

b) Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet liegt an der Marienstraße (L 48) und wird durch sie erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Marienstraße wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Schutzansprüche ausgelöst, die zu untersuchen sind. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung beim Büro WENKER & GESING in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen im Bericht Nr. 6019.1/03 mit Datum vom 16.04.2026 (siehe Anlage 1 zur Begründung) vor. Die Berechnung der Verkehrsimmissionen basieren auf den zuvor stattgefundenen Abstimmungen mit

dem Straßenbaulastträger (NLStbV, Geschäftsbereich Lingen) und dem Landkreis Emsland, dessen Ergebnis eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt bis zum nordöstlichen Rand des Plangebietes und der damit verbundenen festzusetzenden Geschwindigkeit von 50 km/h in beiden Fahrtrichtungen ist.

Der o. g. Bericht enthält die Beurteilungsgrundlagen, die Emissionsdaten, die Berechnung der Geräuschimmissionen und zeigt die daraus resultierenden Ergebnisse auf, die sowohl in Text als auch in Karten dargestellt werden. Aus den Ergebnissen wurden Festsetzungen getroffen, die in den Bebauungsplan sowohl textlich als auch zeichnerisch aufgenommen worden sind. Die Darstellung erfolgt über die Lärmpegelbereiche (LPB). An der Marienstraße befindet sich der LPB IV und weiter nach Süden absteigend die Lärmpegelbereiche III, II und I. Im Anhang des Berichtes werden die Lärmkarten Verkehr – Tag (geschossabhängig), Lärmkarten Verkehr – Nacht (geschossabhängig) und die Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 dargestellt.

Auf Basis der Verkehrslärmberechnungen ergaben sich innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen verkehrsbedingte Beurteilungspegel von rund 43 bis 60 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von rund 35 bis 53 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Die in allgemeinen Wohngebieten für Verkehrsgeräusche anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden damit in weiten Teilen eingehalten, mit geringerer Entfernung zur L 48 jedoch auch um ein gewisses Maß überschritten, sodass im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

In den von verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) betroffenen Bereichen sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergaben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a von rund 49 bis 66 dB(A), sodass an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis IV zu stellen sind. Der Lärmpegelbereich IV beschränkt sich dabei auf den unmittelbaren Nahbereich der L 48.

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 36 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 31 \text{ dB}$

Zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Schutz der Nachtruhe

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts $> 45 \text{ dB(A)}$ schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden verkehrsbedingte Beurteilungspegel $\leq 45 \text{ dB(A)}$ vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von $\leq 45 \text{ dB(A)}$ nachts) belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche gelten dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen.

Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg kann es ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit darstellen, wenn eine Gemeinde ein neues Wohngebiet plant und Teilen des Baugebietes eine Überschreitung der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 zumutet, sich aber keine Gedanken über die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen macht (Urteil vom 17.6.2010 - 5 S 884/09).

Außenwohnbereiche müssen aber dann besonders berücksichtigt werden, wenn sie nach der Zielrichtung des Bebauungsplans als schutzwürdig erscheinen und nach den getroffenen Festsetzungen zu ihrer Lage (insbesondere Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) auch des Schutzes bedürfen. Zu berücksichtigen ist, dass die Schutzbedürftigkeit sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt.

In der Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse - Schallimmissionen - der Stadt Frankfurt am Main heißt es /6/:

"Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind [...] erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist.

Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis.

Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete.)

Im Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" heißt es /7/:

"Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Die Höhe des Schutzanspruches richtet sich nach der Art des Baugebietes, in dem sich der entsprechende AWB befindet. Optimaler Weise sollten auch über den oben genannten AWB die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist jedoch insbesondere für geplante allgemeine Wohngebiete in Berlin oft nicht möglich.

Mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wurden für Außenwohnbereiche Werte für den fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag (LAeq, Tag) festgelegt, bei deren Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dies betrifft bei zivilen Flugplätzen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Fluglärmschutzgesetzes den Bereich der Tag-Schutzzone 1, in dem der LAeq, Tag einen Wert von 65 dB(A) überschreitet.

In Anlehnung an diese Regelung sollte bei Aufstellung von Bebauungsplänen ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind (siehe Kapitel V.3.5.8)."

Bei den hier im Bereich der Wohnbauflächen für den Tageszeitraum berechneten verkehrsbedingten Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) ist flächendeckend eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt (siehe Lärmkarten in Kapitel 9.1). Da Außenwohnbereiche prinzipiell auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden können, sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in Anlehnung an die oben zitierten Regelungen aus /6/ und /7/ auch zwischen der von den Verkehrsgeräuschen am stärksten betroffenen Baugrenze im Nordwesten des Plangebietes und der Marienstraße (L 48) die Geräuschsituation einer möglichen Schaffung von Außenwohnbereichen nicht entgegen steht." (Seite 15 des o. g. Berichtes).

Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

c) Gewerbelärmimmissionen

Gewerbliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so dass gewerbliche Immissionen im Bereich der Plangebietsfläche nicht zu erwarten sind.

1.3.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Unmittelbar westlich angrenzend sowie nordwestlich der Marienstraße befinden sich jedoch bereits bebaute Bereiche.

Die geplante Bebauung wird zudem aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Bauhöhe und zur Gestaltung an die angrenzend vorhandene Bebauung angepasst.

Innerhalb und randlich des Plangebietes sind außerdem Einzelbaumpflanzungen geplant, die das Plangebiet in die Landschaft einbinden.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder durch Verschattung durch neue Baukörper sind aufgrund der Höhenfestsetzungen und durch die Abstände zu vorhandenen Hauptgebäuden nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich damit keine unzumutbaren Auswirkungen aufgrund des Erscheinungsbildes.

Lärmimmissionen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet sind aus dem Plangebiet heraus keine erheblichen Lärmimmissionen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden ca. 26 Wohnbaugrundstücke und eine untergeordnete Reihenhauses- und Mehrfamilienhausbebauung neu ausgewiesen. Durch die damit ermöglichte Bebauung ist zwar mit einem zusätzlichen Verkehr zu rechnen, dieser wird aber zu keinen erheblichen oder unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen in den angrenzenden Bereichen führen. Insgesamt ist durch die vorliegende Planung mit keinen unzumutbaren oder erheblichen Verkehrslärmbelastungen zu rechnen.

1.3.1.3 Auswirkungen auf die Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung und seiner Lage unmittelbar südöstlich der Marienstraße (L 48) und unmittelbar östlich zu vorhandener Bebauung kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Erholungsfunktion der Plangebietsfläche beschränkt sich somit auf die Wahrnehmung eines grünen Landschaftsbildes. Diese eingeschränkte Erholungsfunktion wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Weiter in südöstliche Richtung schließt sich der Niederungsbereich der Ems an. Dieser Bereich besitzt für die Naherholung eine wesentliche Bedeutung. Das in diesem Bereich vorhandene Wegesystem steht für die Naherholung der benachbarten Wohnbevölkerung weiterhin zur Verfügung.

1.3.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung – 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

1.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

1.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten bzw. – hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Lage angrenzend zur Landesstraße 48 und zur westlich vorhandenen Bebauung stark eingeschränkt. Die Gehölzstrukturen südöstlich der Marienstraße (L 48) sind jedoch als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes zu beschreiben.

Die derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebietsfläche soll künftig als Wohngebiet genutzt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die unmittelbar westlich angrenzende Bebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt und in nordöstliche Richtung erweitert.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe auf das Maß der angrenzenden Bebauung wird des Weiteren eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Marienstraße werden nur in kurzen Abschnitten für die Erschließung der in diesem Bereich entstehenden Bebauung überplant. Der überwiegende Teil dieser Gehölzstrukturen bleibt im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erhalten und trägt von Anfang an zu einer landschaftlichen Einbindung bei.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche und am südöstlichen Plangebietsrand werden Einzelbäume gepflanzt, die für eine Durchgrünung der entstehenden Bebauung sorgen. Auch die öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Plangebietsrand wird mit

standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt und sorgt in diesem Bereich randlich der Straßenverkehrsfläche für eine landschaftliche Einbindung. Ansonsten wird am östlichen Plangebietsrand auf die Anpflanzung von Gehölzstrukturen verzichtet, da hier mittel- bis langfristig die Erweiterung der wohnbaulichen Entwicklung vorgesehen ist.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die Ortslage von Oberlangen und durch die geplanten Maßnahmen bzw. getroffenen Festsetzungen, wird somit an diesem Standort insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

1.3.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen eine Fläche von ca. 2,9 ha bisher unbebauter Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen und auf der Fläche eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Das Baugebiet ergänzt die westlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Innerhalb der Ortslage von Oberlangen sind keine Flächen verfügbar, die für eine Wohnbebauung vorgesehen werden könnten. Auch Brachflächen oder Baulücken in der Ortslage können zur Innenentwicklung nicht genutzt werden. Nachverdichtungspotenziale sind in der Ortslage von Oberlangen daher nicht vorhanden.

Aufgrund dieser Situation ist die Umwandlung von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche im Bereich des Plangebietes erforderlich.

Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb der Plangebietsfläche nicht vollständig ausgeglichen werden und müssen durch die Zuordnung entsprechender externer Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder in unbefestigten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Hierzu eignet sich das Anlegen von Versickerungsmulden oder flachen Rigolen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über entlang der Erschließungsstraßen einseitig angelegte Mulden versickert. Im Überstau-/ Versagensfall dieser Mulden wird das Oberflächenwasser über Mulden-Notüberläufe und eine Transportleitung zu einem etwa 120m südwestlich des Plangebietes vorhandenen Versickerungsbecken abgeleitet und dort versickert.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der Inanspruchnahme einer, aus naturschutzfachlicher Sicht heute bereits intensiv ackerbaulich genutzten Fläche wird aber auf einen anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen, der durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt ist. Die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Standortes wird hierdurch vermieden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden standortgerechte, heimische Laubgehölze angepflanzt und dauerhaft erhalten. Diese Pflanzflächen sowie die Bereiche der verbleibenden Freiflächen innerhalb des künftigen Wohngebiets tragen überdies zu einer Vermeidung bzw. zu einem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens bei. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation ist daher die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren und die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder in unbefestigten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Hierzu eignet sich das Anlegen von Versickerungsmulden oder flachen Rigolen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über entlang der Erschließungsstraßen einseitig angelegte Mulden versickert. Im Überstau-/ Versagensfall dieser Mulden wird das Oberflächenwasser über Mulden-Notüberläufe und eine Transportleitung zu einem etwa 120m südwestlich des Plangebietes vorhandenen Versickerungsbecken abgeleitet und dort versickert.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

1.3.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Die siedlungsnah Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert. Es wird jedoch nahezu ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant.

Durch die Neuanlage von Gehölzstreifen am nordöstlichen und am südlichen Plangebietsrand und die festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der neu anzulegenden Straßenverkehrsfläche wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen.

Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus, sodass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung z.T. minimiert werden. Des Weiteren dient diese Neuanspflanzung den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirkt (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen, für die eine Gestaltung als Gartenfläche zu erwarten ist, besitzen ebenfalls eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die, auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

1.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird nahezu ausschließlich durch den Verlust intensiv genutzter Ackerfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert, welche in Kap. 1.1.2 aufgeführt sind.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten

zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
 - besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht

verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September stattfinden. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit potenziell hier brütender Vogelarten hat vor Beginn der Arbeiten eine Überprüfung auf Nester und nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Brutvögel

Der **Bluthänfling** ist die einzige mit Revierstatus erfasste Art, die einer der Gefährdungskategorien der Roten Listen zugeordnet ist. Der Brutverdacht wurde innerhalb des nördlichen und westlichen Puffers ausgesprochen und liegt demnach außerhalb der unmittelbaren Flächenbeeinträchtigung. Innerhalb der Vorhabenfläche wurden keine Brutreviere festgestellt. Die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung in der Vorhabenfläche stellt dort und im unmittelbaren Umfeld (Säume) eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die dort vorkommenden Brutvogelarten dar. Vögel (besonders Eier und Jungtiere), die sich in Nestern befinden, können bei der Baufeldräumung verletzt oder getötet werden. Kollisionen an Glasscheiben neu errichteter Gebäude stellen für Vögel ein hohes Kollisionsrisiko dar, wodurch jeweils ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zutrifft.

Baubedingte Störungen von mittel- bis langfristiger Dauer und dauerhafte alltagsbedingte Störungen durch Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung sind aufgrund des erfassten (ubiquitären) Artenspektrums nicht zu erwarten. Ein Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht anzunehmen, da die Vorhabenfläche nicht als Ruhe- oder Vermehrungsstätte genutzt wird.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

- Durch Schutzbeklebungen an der Außenseite von Glasscheiben lassen sich Anflüge erheblich reduzieren und so populationsrelevante Beeinträchtigungen vermeiden.

Im UG wurde mit dem **Bluthänfling** eine nach RL Deutschlands und / oder Niedersachsens gefährdete Vogelarten mit mindestens Brutverdacht nachgewiesen. Sie weist nach Gassner (2010) eine planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz von 15 m auf. Die *Fluchtdistanz* indiziert eine sehr starke Störung, die von den Individuen nicht mehr toleriert werden kann. Das wäre beim Reviermittelpunkt vorhabenbedingt durch betriebsbedingte visuelle Wirkungen (Anwesenheit von Menschen und Tieren) gegeben. Eine erhebliche Störung liegt aber erst dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Davon ist bei den inmitten von Wohngebieten erfassten Brutpaaren nicht auszugehen. Damit ist für diese Art ein vorhabenbedingter Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht einschlägig.

Alle übrigen erfassten Arten weisen nach Gassner (2010) eine sehr geringe Störempfindlichkeit auf und gelten daher als nicht störanfällig im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 2.

Innerhalb der Vorhabenfläche wurden keine Brutreviere nachgewiesen. Für die im Pufferradius erfassten Brutpaare trifft zu, dass sie nur innerhalb der Fortpflanzungszeit an ihre Reviere und Fortpflanzungsstätten (Nest) gebunden ist. Aufgrund der geringen durchschnittlichen Lebensdauer, durch den Zug in die Überwinterungsgebiete der wandernden Arte und nicht zuletzt, um den Parasitenbefall der Niststätte gering zu halten, werden Reviere im Frühjahr eines jeden Jahres neu an geeigneten Orten etabliert und Fortpflanzungsstätten neu gebaut. Von einer Rückkehr an dieselben Fortpflanzungsstätten derselben Individuen ist daher nicht auszugehen. Der von den Vorhabenwirkungen ausgehende Verlust von Nahrungs- und Brutstätten durch Scheucheffekte ist durch die bestehende Vorbelastung in der Nachbarschaft und Gewöhnung gering.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG lässt sich ausschließen.

Fledermäuse

Die zu erwartende Jagdaktivität in geringer Intensität nahe den Gehölzen innerhalb des nördlichen Puffers um die Vorhabenfläche ist Grundlage der Bewertung als Fledermauslebensraum geringer Bedeutung. Quartiere sind innerhalb der Gehölze nördlich der Vorhabenfläche auszuschließen, da diese überwiegend vital sind und sich keine quartierbildende Schadstellen, wie Ausfaltungen nachweisen ließen. Die vorhabenbedingte Tötung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da diese in Bezug auf die Vorhabenwirkungen nur im Bereich von Quartieren eintreten kann. Eine baubedingte Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von nächtlich jagenden Fledermäusen kann nahezu ausgeschlossen werden, da die Bautätigkeiten i.d.R. tagsüber stattfinden. Betriebsbedingte Störungen durch im Rahmen des Vorhabens neu entstehende Beleuchtung sind auszuschließen, da das erfasste Artenspektrum als wenig lichtempfindlich gilt. Ein Verlust von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch Scheucheffekte aus bisher als Jagdgebiet genutzten Flächen ist daher auszuschließen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG lassen sich für die Artengruppe ausschließen.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beige-fügt.

1.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung geht nahezu ausschließlich Ackerfläche verloren. Durch die künftige Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird verändert und die derzeitige Ackerfläche steht nicht mehr als Nahrungsraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Mit der geplanten Neuanlage von Gehölzen im Plangebiet werden aber auch neue vertikale Verdunstungsfläche und die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie auf derzeitiger Ackerfläche neue Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zusammen mit der geplanten Begrenzung der Bauhöhe werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Im Übrigen werden die sich ergebenden Beeinträchtigungen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

1.3.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Entstehung von Wohngebäuden ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die Planung verursacht keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

1.3.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das Kulturelle Erbe

Gemäß den Ausführungen des Landkreises Emsland, Bodendenkmalpflege, befinden sich in der Umgebung des Plangebiets mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (Eschboden) 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 der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung oder Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Aus diesen Gründen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. 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.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Telefonnummer der Kreisarchäologie des Landkreises Emsland: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605

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).“

1.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend zu bestehender Wohnbebauung entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und

Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

1.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

1.3.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

1.3.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

1.3.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September durchgeführt wird, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Erfolgen die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Durch Schutzbeklebungen an der Außenseite von Glasscheiben lassen sich Anflüge erheblich reduzieren und so populationsrelevante Beeinträchtigungen vermeiden.

1.3.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Zum 1.1. 2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Oberlangen liegt ein solcher Plan jedoch bisher nicht vor.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

1.4 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

1.4.1 Immissionsschutzregelungen

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemitternde Tierhaltung betreiben bzw. genehmigt haben. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob hierdurch innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden, wurde durch das Büro WENKER & GESING, Ahaus eine geruchstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6019.5/01 vom 09.04.2026) durchgeführt. Dabei wurden landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung des Plangebietes mit der Aufgabenstellung betrachtet, ob innerhalb des Plangebiets erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen

werden. Somit wurde eine Ermittlung der durch die Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen mittels Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Hierzu wurden die zugrunde gelegten Tierplätze und die daraus resultierenden Geruchsstoffströme berechnet. Der überwiegende Teil des Plangebietes weist einen Wert von 4 % bis 5 % (0,04 – 0,05 belästigungsrelevante Kenngröße) auf; in der südöstlichen Ecke des Plangebietes betragen die Werte 6 % bzw. 7 %. Alle Werte liegen unterhalb des für Wohngebiete geltenden Wertes von 10 %.

Der Gutachter führt des Weiteren aus, dass die Geruchssituation auch nach der geplanten Wohngebietsentwicklung aufgrund der sicheren Einhaltung des Immissionswertes möglichen Betriebserweiterungen nicht entgegensteht. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Weitere Details und nähere Ausführungen sind dem o.g. Bericht, der als Anlage 2 der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet liegt an der Marienstraße (L 48) und wird durch sie erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Marienstraße wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Schutzansprüche ausgelöst, die zu untersuchen sind. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung beim Büro WENKER & GESING in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen im Bericht Nr. 6019.1/03 mit Datum vom 16.04.2026 (siehe Anlage 1 zur Begründung) vor. Die Berechnung der Verkehrsimmissionen basieren auf den zuvor stattgefundenen Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger (NLStbV, Geschäftsbereich Lingen) und dem Landkreis Emsland, dessen Ergebnis eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt bis zum nordöstlichen Rand des Plangebietes und der damit verbundenen festzusetzenden Geschwindigkeit von 50 km/h in beiden Fahrtrichtungen ist.

Der o. g. Bericht enthält die Beurteilungsgrundlagen, die Emissionsdaten, die Berechnung der Geräuschimmissionen und zeigt die daraus resultierenden Ergebnisse auf, die sowohl in Text als auch in Karten dargestellt werden. Aus den Ergebnissen wurden Festsetzungen getroffen, die in den Bebauungsplan sowohl textlich als auch zeichnerisch aufgenommen worden sind. Die Darstellung erfolgt über die Lärmpegelbereiche (LPB). An der Marienstraße befindet sich der LPB IV und weiter nach Süden absteigend die Lärmpegelbereiche III, II und I. Im Anhang des Berichtes werden die Lärmkarten Verkehr – Tag (geschossabhängig), Lärmkarten Verkehr – Nacht (geschossabhängig) und die Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 dargestellt.

Auf Basis der Verkehrslärmberechnungen ergaben sich innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen verkehrsbedingte Beurteilungspegel von rund 43 bis 60 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von rund 35 bis 53 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Die in allgemeinen Wohngebieten für Verkehrsgläusche anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden damit in weiten Teilen eingehalten, mit geringerer Entfernung zur L 48 jedoch auch um ein gewisses Maß überschritten, sodass im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

In den von verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) betroffenen Bereichen sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergaben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a von rund 49 bis 66 dB(A), sodass an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis IV zu stellen sind. Der Lärmpegelbereich IV beschränkt sich dabei auf den unmittelbaren Nahbereich der L 48.

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 36$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 31$ dB

Zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Schutz der Nachtruhe

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden verkehrsbedingte Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von ≤ 45 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche gelten dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen.

Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg kann es ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit darstellen, wenn eine Gemeinde ein neues Wohngebiet plant und Teilen des Baugebietes eine Überschreitung der Lärmorientierungswerte der

DIN 18005 zumutet, sich aber keine Gedanken über die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen macht (Urteil vom 17.6.2010 - 5 S 884/09).

Außenwohnbereiche müssen aber dann besonders berücksichtigt werden, wenn sie nach der Zielrichtung des Bebauungsplans als schutzwürdig erscheinen und nach den getroffenen Festsetzungen zu ihrer Lage (insbesondere Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) auch des Schutzes bedürfen. Zu berücksichtigen ist, dass die Schutzbedürftigkeit sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt.

In der Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse - Schallimmissionen - der Stadt Frankfurt am Main heißt es /6/:

"Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind [...] erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist.

Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis.

Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete.)

Im Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" heißt es /7/:

"Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Die Höhe des Schutzanspruches richtet sich nach der Art des Baugebietes, in dem sich der entsprechende AWB befindet. Optimaler Weise sollten auch über den oben genannten AWB die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist jedoch insbesondere für geplante allgemeine Wohngebiete in Berlin oft nicht möglich.

Mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wurden für Außenwohnbereiche Werte für den fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag (LAeq, Tag) festgelegt, bei deren Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dies betrifft bei zivilen Flugplätzen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Fluglärmschutzgesetzes den Bereich der Tag-Schutzzone 1, in dem der LAeq, Tag einen Wert von 65 dB(A) überschreitet.

In Anlehnung an diese Regelung sollte bei Aufstellung von Bebauungsplänen ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind (siehe Kapitel V.3.5.8)."

Bei den hier im Bereich der Wohnbauflächen für den Tageszeitraum berechneten verkehrsbedingten Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) ist flächendeckend eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt (siehe Lärmkarten in Kapitel 9.1). Da Außenwohnbereiche prinzipiell auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden können,

sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in Anlehnung an die oben zitierten Regelungen aus /6/ und /7/ auch zwischen der von den Verkehrsgläuschen am stärksten betroffenen Baugrenze im Nordwesten des Plangebietes und der Marienstraße (L 48) die Geräuschkonstellaton einer möglichen Schaffung von Außenwohnbereichen nicht entgegen steht.“ (Seite 15 des o. g. Berichtes).

Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Gewerbelärmimmissionen

Gewerbliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so dass gewerbliche Immissionen im Bereich der Plangebietsfläche nicht zu erwarten sind.

1.4.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich der privaten Grundstücke vermieden. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna zu vermeiden, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung einzuhalten.

1.4.3 Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Wohnraumbeschaffung einen bedeutsamen öffentlichen Belang darstellt, sind nach Überzeugung der Gemeinde Oberlangen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigungen setzen mit Beginn der Bauphase (Erschließungsmaßnahmen) ein. Im Rahmen der Bauphase werden die aufgeführten Biotopflächen entsprechend ihrer künftigen Nutzung umgestaltet.

Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	28.926 qm	1 WF	28.926 WE
Marienstraße (L 48)	5.013 qm	-	-

v.d.Planung unberührt	4.824 qm	-	-
Strauch-Baumhecke	189 qm	3 WF	567 WE
Gesamtfläche:	33.939 qm		
Eingriffsflächenwert:			29.493 WE

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dieses die Anlage von Gehölzstreifen am nordöstlichen und südlichen Plangebietsrand, die Einzelbaumpflanzung im Bereich der Straßenverkehrsfläche sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes.

Diesen Maßnahmen bzw. neu entstehenden Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Mit den aufgelisteten Maßnahmen werden Beeinträchtigungen, die sich durch die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ergeben (Betriebsphase) z.T. vermieden bzw. ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen durch die Umnutzung der Plangebietsfläche müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,4)	22.007 qm	-	-
versiegelt (60 %) (X)	13.204 qm	0 WF	0 WE
unvers. Freifläche (40 %)	8.803 qm	1 WF	8.803 WE
Öffentl.Grünfläche (z.Anpfl. v.Bäumen u.Str.)	789 qm	3 WF	2.367 WE
Kinderspielplatz	639 qm	1 WF	639 WE
Marienstraße (L 48)	5.013 qm	-	-
Neue Straßenverkehrsfläche	5.491 qm	-	-
befestigt (80 %)	4.393 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	1.098 qm	1 WF	1.098 WE
Einzelbäume (11 Stck./10 m ²)	110 qm	2 WF	220 WE
Gesamtfläche:	33.939 qm		

Kompensationswert:	13.127 WE
--------------------	-----------

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **13.127 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert in Höhe von **29.493 WE** verbleibt ein Kompensationsdefizit von **16.366 WE**, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 6)

Für die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen stehen der Gemeinde Oberlangen die folgenden Flurstücke zur Verfügung:

- Flurstück 9, Flur 21, Gemarkung Oberlangen (Anlage 6, Seite 1)

Dieses Flurstück befindet sich östlich der Autobahn 31, zwischen der Waldstraße (K 130) im Süden und der Straße Vossebergweg im Norden. Dieses Flurstück mit einer Gesamtgröße von 7.980 qm wurde auf einem Flächenanteil von 3.289 qm als ehemalige Ackerfläche nach einer forstfachlichen Standortkartierung mit heimischen Laubgehölzen aufgeforstet. Unter Berücksichtigung der dabei sich ergebenden Aufwertung um 2 WF steht im Bereich dieses Flurstücks eine Kompensation in Höhe von 6.578 WE zur Verfügung. Ein Anteil von 2.661 WE wurde dem BBP Nr. 5 II, 1. Änd. zugeordnet, so dass zurzeit noch **3.917 WE** für eine Kompensation zur Verfügung stehen. Diese werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und sind somit verbraucht.

- Flurstücke 38, 39, 40, 41, Flur 20, Gemarkung Oberlangen (Anlage 6, Seite 2)

Diese Flurstücke befinden sich westlich des vorgenannten Flurstückes 9 und haben eine Gesamtgröße von 26.907 qm. Auf diesen Flurstücken wurde größtenteils eine neue Heidefläche angelegt. Ein paar alte Gehölzbestände, bestehend aus Kiefern, befinden sich auch auf der Fläche und sind ca. 4.500 qm groß. Es ist ein Schafstall vorhanden und es werden ab und zu ein paar Schafe gehalten. Die Fläche wurde größtenteils entkusselt (Beseitigung junger Gehölze, sogenannter „Kussel“ von Heideflächen, Feuchtwiesen und entwässerten Mooren). Die Heide soll sich auf dem Großteil der Fläche wieder ansiedeln. Durch Abplaggen einzelner Teilflächen wurde die Wiederansiedlung der Besenheide gefördert. Mit dieser Maßnahme kann eine Aufwertung zu dem Biotoptyp „Trockene Sandheide“ (HCT) erreicht werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Fläche mit den alten Gehölzbeständen erhalten bleibt (4.500 qm) ergibt sich bei einer Flächengröße von 22.407 qm eine Kompensation in Höhe von 44.814 WE. Folgenden Bebauungsplänen und Maßnahmen wurden bereits Werteinheiten zugeordnet:

- BBP Nr. 14 9.638 WE
- BBP Nr. 15 8.491 WE

- Radweg K 141 für LK 8.361 WE
 - BBP Nr. 19 13.724 WE
- 40.214 WE

Von den zur Verfügung stehenden 44.814 WE sind somit bereits 40.214 WE als Kompensation zugeordnet worden und es stehen noch **4.600 WE** bereit. Diese noch zur Verfügung stehenden Werteeinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig zugeordnet und sind damit verbraucht.

- Flurstücke 21/2, 22/7, Flur 25, Gemarkung Oberlangen (Anlage 6, Seite 3)

Diese Flurstücke befinden sich westlich der Ortslage von Oberlangen zwischen „Hoher Eschweg“ im Süden und der Kapellenmoorstraße im Norden. Das Flurstück 22/7 wurde mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aufgeforstet. Innerhalb des Flurstücks 21/2 wurde das vorhandene Stillgewässer wieder instandgesetzt und der Gehölzbestand um das Gewässer entfernt, so dass das Gewässer nicht verlandet und wieder belichtet ist. Der restliche Gehölzbestand wurde durchforstet. Der gesamte Biotopkomplex in diesem Bereich stellt sich als naturnahes Feldgehölz mit einem Stillgewässer dar. Bei einer Flächengröße der beiden Flurstücke von insgesamt 5.413 qm konnten insgesamt 13.313 Werteeinheiten generiert werden.

Folgenden Bebauungsplänen wurden bereits Werteeinheiten zugeordnet:

- BBP Nr. 7 4.997 WE
 - BBP Nr. 7 II 1.402 WE
 - BBP Nr. 7 III 1.462 WE
 - BBP Nr. 19 5.027 WE
- 12.888 WE

Von den zur Verfügung stehenden 13.313 WE sind somit bereits 12.888 WE als Kompensation zugeordnet worden und es stehen noch **425 WE** bereit. Diese noch zur Verfügung stehenden Werteeinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig zugeordnet und sind damit verbraucht.

- Flurstück 41, Flur 25, Gemarkung Oberlangen (Anlage 6, Seite 4)

Beim Flurstück 41 handelt es sich um den „Hahnentangenweg“, der westlich der Ortslage von Oberlangen vom Heerweg in westliche Richtung abzweigt. Innerhalb des Flurstücks 41, Flur 25, Gemarkung Oberlangen wurde ein Teilbereich im Wege-seitenraum mit 27 Stieleichen bepflanzt. Entsprechend der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung wurde pro Einzelbaum eine 10 qm große Fläche mit dem Aufwertungsfaktor 2 WF angesetzt (540 WE).

Für die Fällung von 2 Bäumen im Anschlussbereich an eine Kreisstraße und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Oberlangen mussten 16 Einzelbäume gepflanzt werden. Dies entspricht 320 Werteeinheiten (16 Bäume x 10 qm x 2 WF).

Die somit noch zur Verfügung stehenden **220 WE** werden dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig zugeordnet und sind somit verbraucht.

- Flurstück 11/1, Flur 21, Gemarkung Oberlangen (Anlage 6, Seite 5)

Dieses Flurstück befindet sich ebenfalls westlich der Ortslage von Oberlangen zwischen der Waldstraße im Süden und dem Vossebergweg im Norden. Im Bereich dieses Flurstücks mit einer Gesamtgröße von 12.720 qm erfolgte auf dem aufwertbaren und geeigneten 9.973 qm großen Acker die 4.922 qm große Erstaufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen für das durchgeführte Vorhaben K 141 des Vorhabenträgers Landkreis Emsland. Es wurde ein Radweg gebaut und die Fahrbahn der K 141 wurde verbreitert. Über die Bezirksförsterei wurde eine forstfachliche Standortkartierung für die Eignung der Fläche und Herausstellung der Baumarten durchgeführt.

Es steht eine Restfläche von 5.051 qm für zukünftigen Waldersatz oder 10.102 Werteinheiten für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Verfügung. Dieser Flächenanteil muss noch vollständig aufgeforstet werden.

Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem noch verbleibenden Defizit **7.204 WE** zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 11/1, Flur 21 stehen somit weiterhin 2.898 WE als Kompensation für anderweitige Eingriffe bzw. 1.449 qm als Waldersatz zur Verfügung.

Durch die Zuordnung der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke wird das Kompensationsdefizit ausgeglichen:

• Flurstück 9, Flur 21, Gem. Oberlangen	3.917 WE
• Flurstücke 38, 39, 40, 41, Flur 20, Gem. Oberlangen	4.600 WE
• Flurstücke 21/2, 22/7, Flur 25, Gem. Oberlangen	425 WE
• Flurstück 41, Flur 25, Gem. Oberlangen	220 WE
• Flurstück 11/1, Flur 21, Gem. Oberlangen	<u>7.204 WE</u>
	16.366 WE

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und der externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Oberlangen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

1.4.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

1.4.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und es sollen insbesondere die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

In Oberlangen besteht eine erhebliche Nachfrage an Wohnraum und Baugrundstücken, welche innerhalb der Ortslage durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann.

Mit der vorliegenden Planung soll daher eine Fläche im Anschluss an die bebaute Ortslage für die Entwicklung von Mehrfamilien-, Reihen- sowie Einzel- und Doppelhäusern verbindlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO wird zugelassen. Damit verbleiben 40 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung, z.B. als Gartenfläche, erfolgen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sollen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

1.4.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß den Ausführungen des Landkreises Emsland, Bodendenkmalpflege, befinden sich in der Umgebung des Plangebiets mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (Eschboden) 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 der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung oder Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Aus diesen Gründen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. 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.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Telefonnummer der Kreisarchäologie des Landkreises Emsland: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605

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).“

1.5 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, zu erwarten.

1.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243 VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Im vorliegenden Fall soll ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Baugrundstücken in Oberlangen ausgewiesen werden. Dieser kann im Rahmen einer Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches ergänzende Bebauungsmöglichkeiten nicht gegeben sind.

Das Plangebiet stellt unmittelbar angrenzend zu vorhandener Wohnbebauung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung nicht zu befürchten.

Alternativ wäre eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs an anderer Stelle in den Außenbereich hinein möglich. Der Gemeinde stehen jedoch andere Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich derzeit nicht zur Verfügung. Sie würden

im Übrigen in allen Fällen ebenfalls eine Ausweitung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft darstellen und somit keine die Umwelt weniger belastenden Veränderungen mit sich bringen.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche daher als sinnvolle und angemessene Lösung zur Siedlungsentwicklung von Oberlangen.

1.7 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

1.7.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage faunistischer Untersuchungen und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Verkehrslärm, ausgehend von der Marienstraße (L 48) wurde durch eine schalltechnische Untersuchung erhoben und bewertet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

1.7.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen, planerisch vorbereitet.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen wird von der Gemeinde durch Inaugenscheinnahme überwacht. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde auf Flächen, die ihr für die geplante Maßnahme dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahme vornehmen.

1.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Wohngebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate wird, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Versickerung so weit wie möglich vermieden.

Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Ausweisung einer entsprechend dem Bedarf so gering wie möglich gehaltenen Fläche, grundsätzlich vermieden. Erhebliche verbleibende Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Durch die Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen erhebliche Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten wohnbaulichen Nutzung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung, nicht entgegen.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsmissionen) oder durch Gewerbelärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet ein hohes archäologisches Potenzial aufweist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung / Grabung ist unzulässig.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

1.7.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen aus dem Jahr 1995
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)