

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe nur als zu- und untergeordneter Teil im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig.

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig:
• Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
• Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) (§ 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet sind je Einzelhaus bzw. Hausgruppe höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) von 12,0 m ist der First. Bei Gebäuden mit einem Flachdach gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Private Grünfläche (PG) „Teich“

In der privaten Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung "Teich" sind das vorhandene Stillgewässer und die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen.

1.5.2 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Zum Schutz der Wurzelbereiche ist eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

1.5.3 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine Gehölzanzpflanzung mit einem Laubbaum der Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste

Table with 4 columns: Bäume, Sträucher, and two columns of tree species names like Acer pseudoplatanus, Bergahorn, etc.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Einfriedungen

Im Plangebiet gelten für Grundstückseinfriedungen folgende Gestaltungsregeln:

- 1. Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Höhen bis zu 2,0 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig.
2. Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig.

2.2 Gartengestaltung

Im gesamten Plangebiet müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.3 Dach- und Oberflächenwasser

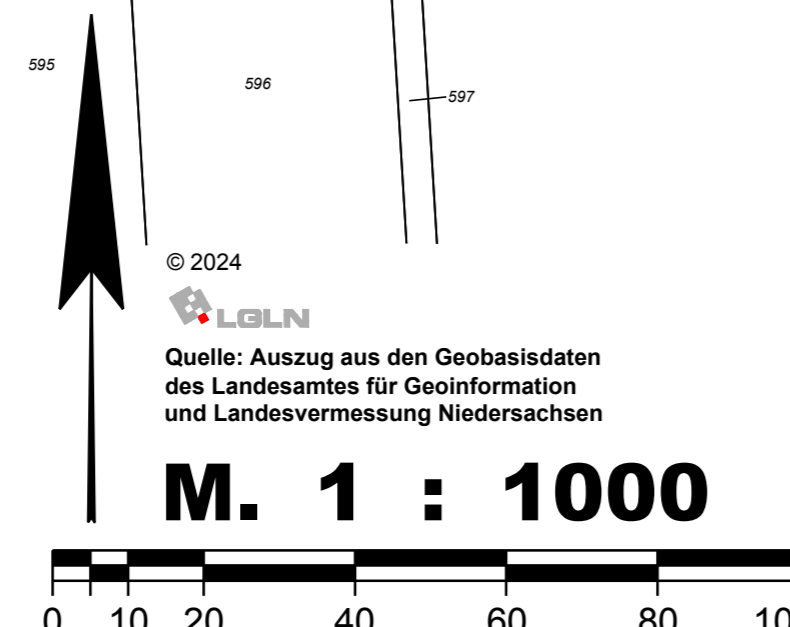
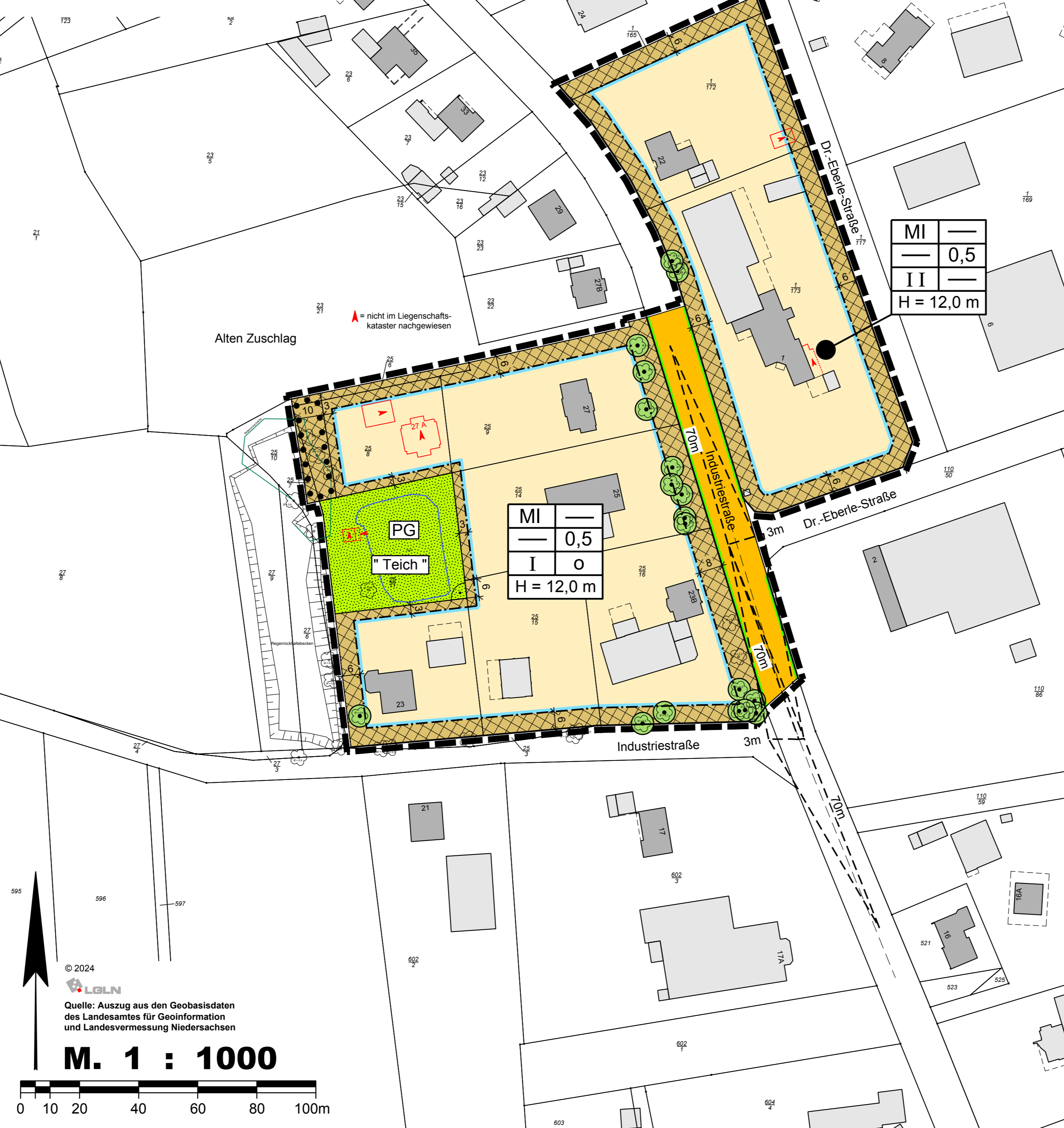
Im gesamten Plangebiet ist das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tabestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen (H)



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“ wird der Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet, 4. Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 31.07.1998, aufgehoben.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

3.3 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Lähden bzw. der Samtgemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

3.5 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermause, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 73 "Industriestraße Neufassung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 19.02.2025

gez. Völker L.S. gez. Schümers
Bürgermeister Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 28.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Industriestraße Neufassung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 19.02.2025

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55
Oldenburg, den 18.02.2025
gez. i. A. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 28.10.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 26.11.2024 bis 06.01.2025 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Lähden, den 19.02.2025

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lähden, den

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Im Amtsblatt für die Samtgemeinde Herzlake ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2025 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 73 "Industriestraße Neufassung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 73 in Kraft.

Lähden, den 03.03.2025

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Lähden, den

Gemeindedirektorin

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2024

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

Gemarkung: Lähden Flur: 21
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.07.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

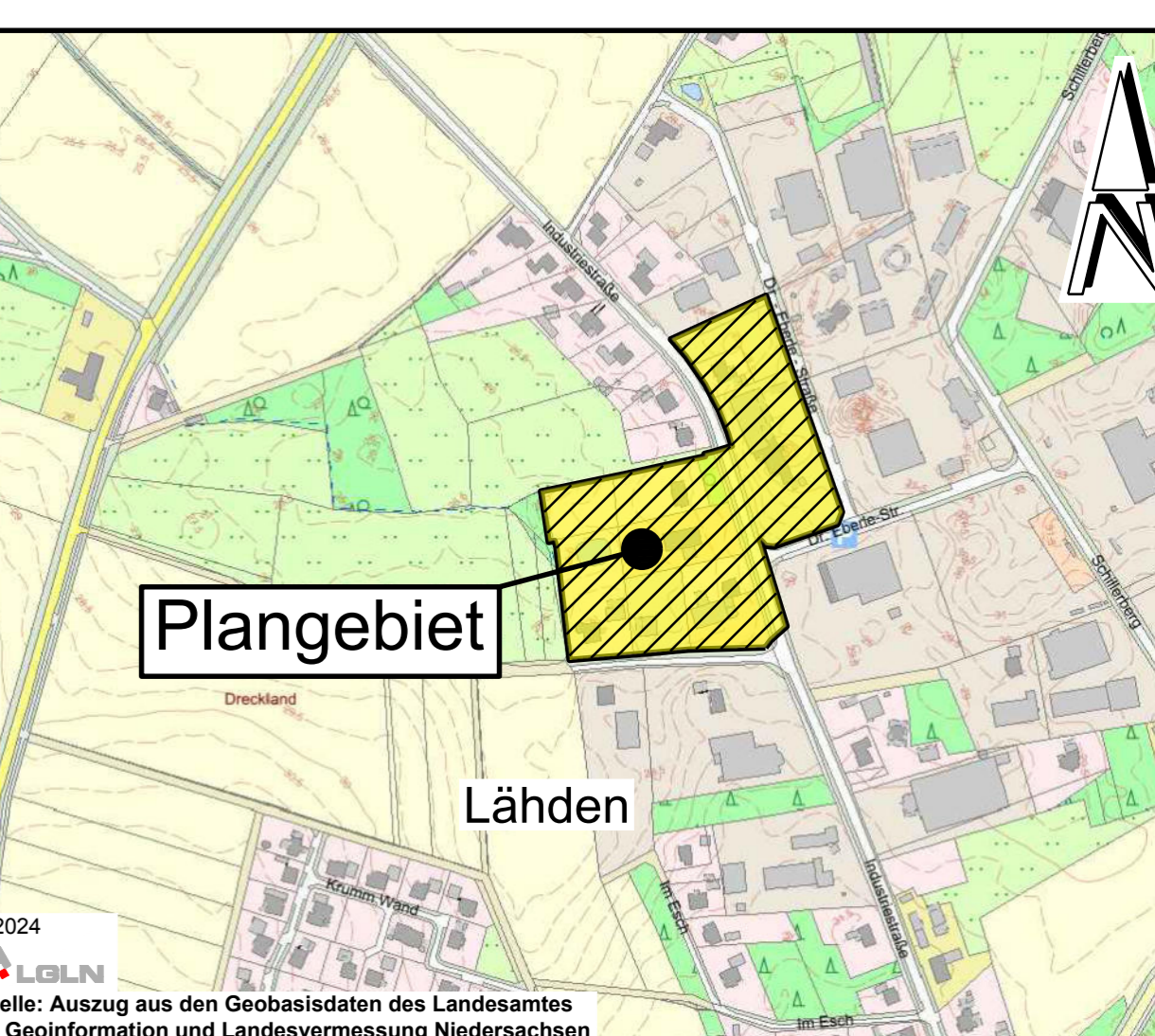
Dörpen, den 20.02.2025
ObVI Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle)
gez. Haarmann L.S.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Legend table with symbols and text: MI Mischgebiet, Nicht überbaubare Grundstücksflächen, 0,5 GRZ Grundflächenzahl, II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, O Offene Bauweise, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche (öffentlich), Straßenbegrenzungslinie, Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: "Teich", zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum, Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 73
" Industriestraße Neufassung "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Gemeinde Lähden

Landkreis Emsland



Begründung

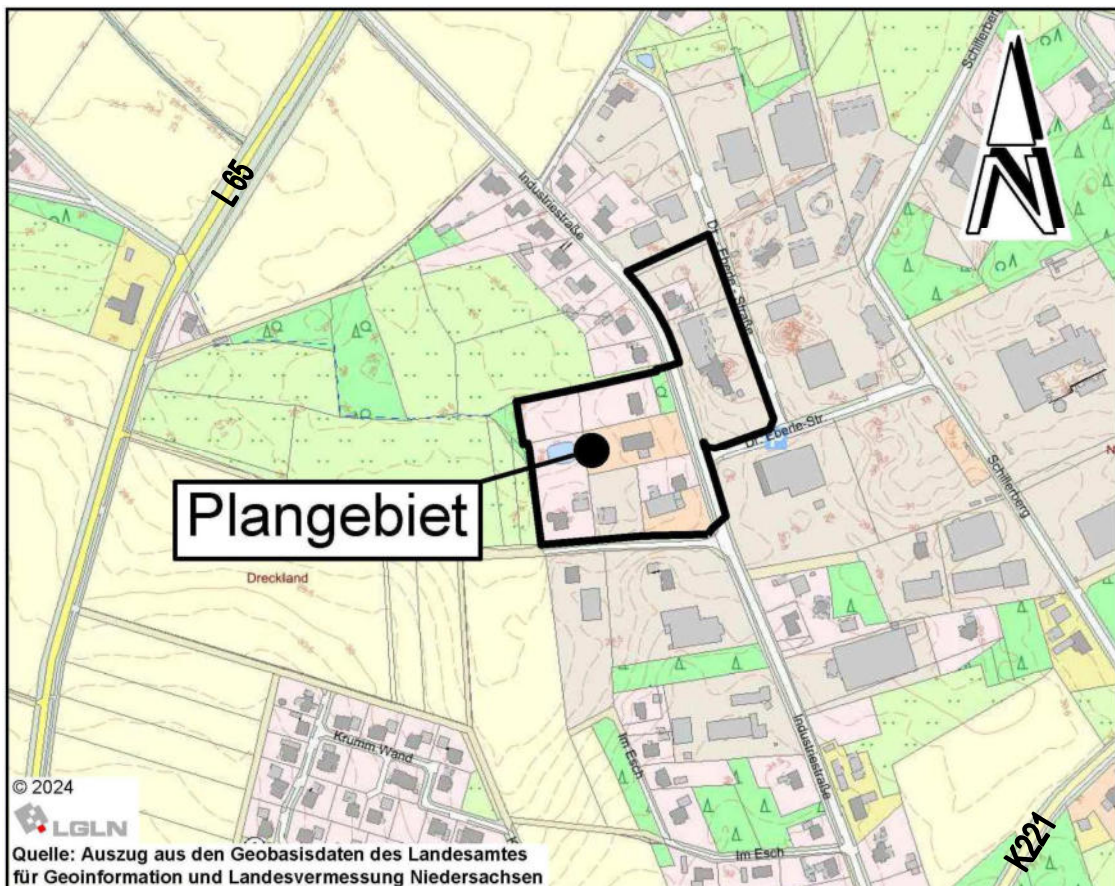
zum Bebauungsplan Nr. 73

„Industriestraße Neufassung“

Mit 17. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Herzlake

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 INHALT DES PLANES	9
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
3.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN UND ZAHL DER WOHNUNGEN.....	11
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO	12
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
3.6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	14
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	15
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	16
5 HINWEISE.....	19
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	20
7 VERFAHREN.....	20
ANLAGEN.....	21

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 der Gemeinde Lähden befindet sich im Bereich des Gewerbestandortes im Norden von Lähden, ca. 400 m nordwestlich der Ahmsener Straße (K 221).

Das Plangebiet umfasst Flächen beidseitig der Industriestraße. Im westlichen Teilbereich begrenzt die Industriestraße das Gebiet auch im Süden. Der östliche Teilbereich wird im Süden und Osten durch die Dr. Eberle Straße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandortes im Norden von Lähden. Die östlichen Teilflächen wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 15 im Jahr 1979 als Gewerbegebiet entwickelt. Der Gewerbestandort wurde im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren stetig erweitert. Aufgrund der Gemengelage mit schutzwürdigen Wohnnutzungen im direkten Umfeld des Gewerbestandortes erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 40 (Rechtskraft 15.07.1997) eine Beordnung der Gewerbeflächen auch im Hinblick auf die möglichen Schallemissionen. Insbesondere die nordwestlich des vorliegenden Plangebietes in einem Wohn- bzw. Mischgebiet gelegene Wohnbebauung stand einer uneingeschränkten Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes entgegen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen wurden die östlichen Teilflächen des vorliegenden Plangebietes daher als eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Anlagen festgesetzt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem wurden die Flächen mit flächenbezogenen Schallleistungsspegeln (FBS-Pegel) zwischen 45-55 dB(A) tags und 30-43 dB(A) nachts belegt.

Die westlichen Teilflächen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 34 (Rechtskraft 31.07.1998) ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und für die Flächen wurden FBS-Pegel von 50-58 dB(A) tags und 35-43 dB(A) nachts festgesetzt (s. Anlage 1).

Die Flächen sind vollständig mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden bebaut. Einige ehemalige Betriebsleiterwohnhäuser werden zwischenzeitlich jedoch als reine Wohnhäuser bewohnt.

Mit der vorliegenden Planung soll daher eine Ausweisung der Flächen als Mischgebiet erfolgen, um diese Situation planerisch nachzuvollziehen und zur Förderung der Innenentwicklung im Plangebiet ergänzende Wohnnutzungen zu ermöglichen. Damit entsteht zudem zu den nordwestlich gelegenen wohnbaulichen Nutzungen ein Mischgebietsgürtel zum verbleibenden Gewerbestandort und eine abgestufte Nutzungssituation, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 28.500 qm. Dabei handelt es sich um vollständig als Baugebiet oder Straßenverkehrsfläche festgesetzte Flächen innerhalb des Gewerbestandes im Norden von Lähden. Das Gebiet ist im Wesentlichen von Bebauung umgeben und selbst größtenteils bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 12.420 qm, nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake ist das Plangebiet fast vollständig als Gewerbegebiet bzw. im westlichen Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Die westlichen Teilflächen sind randlich von Flächen umgeben, welche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind und sollten nach den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan Nr. 34 als Pflanzstreifen entwickelt werden.

Der weitere Gewerbestandort im Süden, Osten und Nordosten ist ebenfalls als gewerbliche Baufläche oder weitergehend als Gewerbegebiet dargestellt. Für einen Teilbereich im Nordosten erfolgte angrenzend eine Darstellung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“.

Die nördlich gelegenen Flächen sind beidseitig der Industriestraße als Mischgebiet dargestellt. Im Westen schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen zu berichtigen.

Durch die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes würden die angrenzenden Straßen abschnittsweise als schmaler Streifen mit der Darstellung als Gewerbegebiet verbleiben. Die Straßenabschnitte werden daher, soweit sie an den Bebauungsplan angrenzen, in die Berichtigung des Flächennutzungsplanes einbezogen und ebenfalls als Mischgebiet dargestellt (s. Anlage 2.1 und 2.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlagen 1 und 3)

Das Plangebiet wird im zentralen Bereich von der Industriestraße durchquert. Die Straße begrenzt die westlichen Teilflächen auch im Süden.

Die Flächen westlich der Industriestraße wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 34 und die Flächen östlich der Industriestraße mit dem Bebauungsplan Nr. 40 als eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile festgesetzt. Auf den Flächen westlich der Straße sollten randlich um die Gewerbeflächen 5 m breite Gehölzstreifen entstehen. Im Bebauungsplan Nr. 40 wurde am Nord- und Nordwestrand der Gewerbeflächen ebenfalls ein Pflanzstreifen festgesetzt (s. Anlage 1).

Im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 34, der durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig überplant wird, hat sich eine gemischte Bebauungsstruktur aus Läden und Dienstleistungseinrichtungen (Fischhandel, Haustechnik, Naturheilpraxis, Gewerbehalle) sowie Wohnnutzungen entwickelt.

Die festgesetzten Gehölzstreifen wurden nur teilweise umgesetzt bzw. wurden einzelne Laubbäume gepflanzt. Im westlichen Bereich wurde jedoch innerhalb eines Betriebsgrundstückes ein Teich angelegt. Westlich angrenzend zum Plangebiet wurde zudem ein Regenrückhaltebecken geschaffen, welches von Gehölzen eingefasst ist und die Nutzungen im Plangebiet nach Westen hin zur freien Landschaft eingrünt (s. Anlage 3).

Im östlichen Bereich des Plangebietes findet sich ebenfalls eine gemischte Nutzungsstruktur aus Gewerbe (Fahrzeugaufbereitung) und Wohnen. Die Freiflächen sind teilweise als Hof- oder Wegefläche versiegelt und stellen sich im Übrigen als Rasen- oder Gartenfläche dar.

Die östlichen Teilflächen werden im Süden und Osten durch die Dr. Eberle-Straße begrenzt, an die sich, wie auch nach Norden, der weitere Gewerbebestandort von Lähden anschließt. Die Flächen am Gewerbebestandort sind vollständig bebaut und in gewerblicher Nutzung.

Im Norden setzt sich östlich angrenzend zur Industriestraße eine gemischte Bebauungsstruktur fort. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lähden, rechtskräftig seit dem 31.07.1986 als Mischgebiet festgesetzt.

Die nordwestlich vorhandene Bauzeile westlich der Industriestraße ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 1, welcher am 20.10.1961 genehmigt wurde und eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden vorsah. Dies wurde entsprechend umgesetzt. An die Wohnbauzeile schließen sich rückwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.5 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Das Plangebiet umfasst Teile der im nördlichen Bereich von Lähden ausgewiesenen Gewerbeflächen. Aufgrund der im Umfeld des Gewerbebestandes vorhandenen Wohnnutzungen wurden die Flächen mit den Bebauungsplänen Nr. 34 und Nr. 40 jeweils als eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe und Betriebsteile ausgewiesen. Zudem wurden die Flächen mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FBS) belegt, welche die Zulässigkeit der Nutzungen auf den Störgrad eines Misch- bzw. Wohngebietes reduzieren (s. Anlage 1).

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2023) sind bezogen auf Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für

Allgemeine Wohngebiete	55 / 40 dB(A) tags / nachts
Mischgebiete/Außenbereich	60 / 45 dB(A) tags / nachts
Gewerbegebiet	65 / 50 dB(A) tags / nachts.

Bei der Ermittlung der auf den Gewerbeflächen möglichen FBS-Pegel wurde die nordwestlich gelegene Wohnbauzeile westlich der Industriestraße mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Bei dem im Jahr 1998 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 34 wurden die Emissionsmöglichkeiten auf den Gewerbeflächen so festgesetzt, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Bebauungsplan Nr. 40 (Rechtskraft 15.07.1997) die für die Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Entsprechend den getroffenen Festsetzungen haben sich im Plangebiet nur gering emittierende Betriebe angesiedelt. Teilflächen werden wohnbaulich genutzt. Die vorhandenen Nutzungen fügen sich auch in den Rahmen eines Mischgebietes ein. Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächen daher als Mischgebiet festgesetzt und damit eine Pufferzone zwischen den wohnbauli-

chen Nutzungen im Westen und den verbleibenden Gewerbegebieten im Osten, Norden und Süden geschaffen werden.

Durch die Änderung der Baugebietsart wird der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen im Plangebiet um 5 dB(A) erhöht. Die Gemeinde hat daher durch die I+B Akustik GmbH, Oldenburg, die zu erwartende Lärmsituation prüfen lassen, um zu klären, ob die Ausweisung eines Mischgebietes aus schalltechnischer Sicht möglich ist (s. Anlage 4).

Die Gewerbeflächen am Gewerbebestandort Lähden wurden in mehreren Bauleitplänen entwickelt. Neben den Bebauungsplänen Nr. 34 und 40 wurden mit den Bebauungsplänen Nr. 58, 59, 60 und 65 weitere Gewerbeflächen festgesetzt bzw. Teilflächen als Sondergebiet „Reitsportanlage“ ausgewiesen. Die Bauflächen in den Bebauungsplänen wurden jeweils mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FBS) bzw. Schallemissionskontingenten (L_{EK}) gemäß DIN 45691 belegt.

Im Zuge der Machbarkeitsprüfung sollte daher auch rechnerisch ermittelt bzw. überprüft werden, ob die nördlich gelegene Wohnbebauung von Überschreitungen durch die planerisch bedingte Geräuschvorbelastung betroffen sein könnte. Als Bezugshöhe wurde das 1. Obergeschoss (4,8 m über Geländeoberkante) angenommen.

Im Ergebnis werden durch die planerisch bedingte, gewerbliche Geräuschvorbelastung die Orientierungswerte für ein Mischgebiet im Tag- und Nachtzeitraum (eine kleine Teilfläche im nicht überbaubaren Bereich am äußersten nordöstlichen Rand ausgenommen) im Plangebiet eingehalten. Im Bereich der nördlich gelegenen Wohnbauzeile werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls eingehalten (s. Abb. 3 und 4 des Gutachtens).

Durch die geplante Baugebietsänderung sind aus lärmtechnischer Sicht somit keine Konflikte zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe mit Tierhaltung sind in der näheren Umgebung des vorliegenden Plangebietes nicht vorhanden. Die nächsten Betriebe liegen in jeweils über 500 m Entfernung südlich bzw. östlich des Plangebietes. Zu diesen Betrieben befindet sich das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung.

Innerhalb des Gewerbebestandes wurde mit dem jüngsten Bebauungsplan Nr. 65 ein ansässiger Reiterhof als Sondergebiet Pferdehaltung ausgewiesen. In diesem Zuge wurden durch die Zech Ingenieurgesellschaft GmbH, Lingen, im Jahr 2018 die zu erwartenden Geruchsemissionen nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ermittelt. Dabei flossen auch weitere am Gewerbebestandort befindliche emittierende Betriebe (Schlachthof, Bäckerei) sowie landwirtschaftliche Hofstellen und eine Biogasanlage im Umfeld des Gewerbebestandes mit ein.

Während des Verfahrens wurde der Betrieb der Versandschlachtereie dauerhaft eingestellt. Aufgrund der geänderten Ausgangslage wurde zum Bebauungsplan Nr. 65 mit Datum vom 31.03.2020 durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, eine Neuberechnung der Geruchsimmissio-

nen durchgeführt (Auszug, s. Anlage 5). Auch die am Gewerbestandort ansässige Bäckerei hat ihren Betrieb eingestellt. Da jedoch zum damaligen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden konnte, dass diese den Betrieb wieder aufnimmt, wurden die Geruchsmissionen der Bäckerei bei der Neuermittlung der Gesamtbelastung weiterhin berücksichtigt (s. Anlage 5).

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die TA Luft enthält, wie auch die GIRL, für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig.

Nach den Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 65 liegen im Plangebiet Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 6 bis 8 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,06 bis 0,08) und damit Werte vor, die den Richtwert für ein Mischgebiet einhalten bzw. unterschreiten. Da die o.g. Bäckerei zudem ihren Betrieb nicht wieder aufgenommen hat, sind im Plangebiet tatsächlich geringere Geruchsbelastungen anzunehmen.

Die Emissionsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe werden jeweils durch näher gelegene Bebauung am Gewerbestandort bestimmt. Wenngleich der Schutzanspruch im Plangebiet durch die Baugebietsänderung auch in Bezug auf zulässige Geruchsmissionen erhöht wird, werden hierdurch somit keine neuen Konflikte geschaffen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Verkehrsimmissionen

Mit der Ahmsener Straße (K 221) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 400 m Entfernung südlich des Plangebietes. Im Plangebiet sind daher unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

In den Bebauungsplänen Nr. 34 bzw. 40 wurden die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile festgesetzt (GEe). Zudem wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, welche die Gewerbeflächen hinsichtlich der zulässigen Emissionen auf den Störgrad eines Misch- bzw. allgemeinen Wohngebietes einschränken. Im Plangebiet haben sich entsprechende Betriebe angesiedelt, welche ihre gewerbliche Nutzung zum Teil zusammen mit einer Betriebswohnung realisiert haben. Die vorhandenen Betriebe fügen sich nicht nur hinsichtlich der Emissionen, sondern auch hinsichtlich der Art der Betriebe nach in den Rahmen eines Mischgebietes ein. Einige ehemalige Betriebsleiterwohnhäuser werden zudem zeitweilig als reine Wohnhäuser bewohnt. Mischgebiete (MI) dienen gem. § 6 BauNVO der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um diese Situation planerisch nachzuvollziehen und um zur Förderung der Innenentwicklung im Plangebiet ergänzende Wohnnutzungen zu ermöglichen, soll das bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet daher mit der vorliegenden Änderung in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Wie bereits in Kap. 2.1 dargelegt, entsteht damit zu den nordwestlich gelegenen wohnbaulichen Nutzungen zudem ein Mischgebietsgürtel zum verbleibenden Gewerbestandort und eine abgestufte Nutzungssituation, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Einzelhandelsbetriebe

Im Bebauungsplan Nr. 40 wurden zu Einzelhandelsnutzungen keine einschränkende Festsetzungen getroffen. Im Bebauungsplan Nr. 34 wurde für den westlichen Teilbereich dagegen festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

Mit der nun geplanten Festsetzung als Mischgebiet sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Das Gebiet soll jedoch, neben ergänzenden Wohnnutzungen, weiterhin vorrangig der Ansiedlung kleinerer, nicht wesentlich störender Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe dienen. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 34 getroffene Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen auf das sog. „Handwerkerprivileg“ bzw. den Werksverkauf soll daher grundsätzlich bestehen bleiben. Die Festsetzung wird jedoch dahingehend ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur als zu- und untergeordneter Teil im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sein sollen.

Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten

In den Bebauungsplänen Nr. 34 und 40 wurden in den festgesetzten Gewerbegebieten Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO, je nach dem konkreten Gebietscharakter, auch bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Das Mischgebiet ist überwiegend bebaut und durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Es soll weiterhin den vorhandenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dienen sowie zukünftig auch die Ergänzung wohnbaulicher Nutzung ermöglichen.

Zum Schutz der im Gebiet und angrenzend vorhandenen und bereits durch den Gewerbestandort vorbelasteten Wohnnutzungen, sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet weiterhin auch nicht ausnahmsweise zulässig sein und werden daher im Mischgebiet insgesamt ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden auch Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen, da das Gebiet aufgrund der im Gebiet und angrenzend vorhandenen und bereits vorbelasteten Wohnnutzungen nicht für die Ansiedlung einer solchen Nutzung vorgesehen werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die bisherigen Bebauungspläne setzen für die eingeschränkten Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest.

Für Mischgebiete gilt gemäß § 17 BauNVO ein Orientierungswert von 0,6. Tatsächlich wird dieser Wert durch die vorhandene Bebauung jedoch nicht ausgeschöpft. Für das geplante Mischgebiet wird die Grundflächenzahl daher auf 0,5 begrenzt.

Gleichzeitig wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., im bereits im Wesentlichen bebauten Mischgebiet nicht weiter eingeschränkt, sodass der zulässige Versiegelungsgrad mit max. 75 %, im Vergleich zu den bisher bestehenden Möglichkeiten, nur geringfügig reduziert wird.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan Nr. 40 wurde für die Gewerbegebietsflächen eine Geschosszahl von zwei zulässigen Vollgeschossen, eine Baumassenzahl von 4,0 und eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe von 8 m bzw. 12 m festgesetzt. Für Gebäude mit einem Flachdach wurde die maximale Höhe auf 8 m begrenzt.

Im Bebauungsplan Nr. 34 wurde dagegen eine Geschosszahl von max. einem Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung soll die jeweils festgesetzte Geschosszahl weiter Bestand haben. Sie werden daher unverändert übernommen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll mit der Planung vereinheitlicht werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12 m, bezogen auf die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der First.

Für den östlichen Teilbereich entfällt die bisher festgesetzte Traufhöhe von 8 m. Bei Gebäuden mit einem Flachdach soll jedoch im gesamten Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 8 m gelten. Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse und der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung im geplanten Mischgebiet gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen und Zahl der Wohnungen

Bauweise

In den bisherigen Gewerbegebieten wurde keine Bauweise festgesetzt, da sich die Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten und Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden sollten. Dies bedeutet, dass bislang auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Im östlichen Bereich des Plangebietes soll diese Festsetzung, aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Gebäudelängen von z. T. über 50 m, unverändert Bestand haben.

Westlich der Industriestraße weist die vorhandene Bebauung dagegen geringere Gebäudelängen auf. Für diesen Teilbereich wird daher eine offene Bauweise festgesetzt, welche Gebäudelängen bis 50 m zulässt.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan Nr. 34 sollten die bisherigen Gewerbeflächen randlich von 5 m breiten Pflanzstreifen eingefasst werden, zu deren Schutz nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt wurden.

Im Bebauungsplan Nr. 40 wurden die Baugrenzen mit einem Abstand von 6 m zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Entlang der im nördlichen Bereich festgesetzten Pflanzflächen wurden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 - 5 m Tiefe festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden die geplanten Pflanzflächen im Wesentlichen aufgehoben und die Baugrenzen zu den Plangebietsgrenzen zum großen

Teil mit einem Abstand von 6 m festgesetzt. Westlich der Industriestraße bleibt die Baugrenze, aufgrund hier vorhandener Einzelbäume, jedoch unverändert mit einem Abstand von 8 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Straßenverkehrsflächen dienen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben der Gewährleistung guter Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der bestehenden bzw. der geplanten Bebauung. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden in einem Streifen von 3 m Breite entlang der Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig.

Zur privaten Grünfläche und der im nordwestlichen Bereich verbleibenden Pflanzfläche werden zu deren Schutz nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m festgesetzt.

Zahl der Wohnungen

Durch die Baugebietsänderung sind Wohnungen im Plangebiet zukünftig allgemein zulässig. Um im Gebiet eine wirtschaftliche und angemessene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen und gleichzeitig eine aufgelockerte Bebauung in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur zu gewährleisten, ist es nach Auffassung der Gemeinde erforderlich, die Zahl der Wohnungen im Plangebiet zu begrenzen. Es wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus bzw. Hausgruppe höchstens vier Wohnungen zulässig sind. Je Doppelhaushälfte sollen höchstens zwei Wohnungen zulässig sein.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Im Bebauungsplan Nr. 40 war eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, sollte bei entsprechendem Nachweis ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen können.

Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet soweit wie möglich zu beschränken und die Grundwasserneubildungsrate so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, soll diese Regelung weiterhin Bestand haben und wird auch für die westlichen Teilflächen übernommen.

In neueren Bebauungsplänen hat die Gemeinde zudem örtliche Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedung und Gartengestaltung aufgenommen, um eine positive Gestaltung der öffentlichen Räume zu gewährleisten, Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und eine Durchgrünung der Siedlungsbereiche zu fördern. Zukünftig sollen diese Regelungen auch für das vorliegende Plangebiet gelten:

Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedung im Plangebiet soll entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden dürfen. Die Verwendung von Metall, Holz oder Mauerwerk soll nur als überwiegend offe-

ne blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Doppelstabmattenzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sein. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial soll nicht zulässig sein.

Diese Festsetzung dient, neben den unter Kap. 3.3 genannten Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in der straßenseitigen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“, ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der angegebenen Höhen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges maßgeblich.

Gartengestaltung

Private Gartenbereiche tragen zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (wie z.B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung (wie z. B. Folie, Rasengitterstein, Fugenpflaster o.ä.), die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete nicht zulässig sind.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Nach den bisherigen Festsetzungen sollten die Gewerbeflächen westlich der Industriestraße randlich durch 5 m tiefe Gehölzstreifen zur freien Landschaft und den umliegenden Nutzungen abgegrenzt werden. Die Pflanzstreifen sollten jedoch durch Grundstückszufahrten in einer Breite von 6 m unterbrochen werden dürfen. Auch östlich der Industriestraße sollte am nördlichen und nordwestlichen Rand ein Gehölzstreifen entstehen.

Die Gehölzstreifen wurden, außer auf einer Teilfläche am Nordwestrand, nicht umgesetzt und erscheinen innerhalb des Siedlungsbereiches auch nicht weiter erforderlich. Jedoch wurden im Plangebiet randlich teilweise Einzelbäume gepflanzt. Diese wurden eingemessen und sollen ab einem Stammumfang von 0,4 m zum Erhalt festgesetzt werden. Zudem wurde im westlichen Bereich auf einem Grundstück ein Teich angelegt. Dieser soll erhalten bleiben und wird mit der vorliegenden Planung als private Grünfläche festgesetzt.

Für den im Nordwesten vorhandenen Gehölzbestand bleibt ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Übrigen ist das Plangebiet im Westen durch ein dort angrenzend vorhandenes und durch Gehölze eingefasstes Regenrückhaltebecken landschaftlich eingebunden.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Die Flächen im Plangebiet grenzen innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an die Industriestraße bzw. die Dr.-Eberle-Straße an. Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt daher größtenteils direkt über diese Straßen. Für eine im Nordwesten rückwärtig gelegene Bebauung ist die Erschließung privatrechtlich geregelt.

Die vorhandenen Straßen haben nach Süden Anschluss an die K 221 und nach Norden an die Hübener Straße (L 65). Die Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der südlich des Plangebietes verlaufenden Straßen in die Industriestraße werden jeweils Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 3/70 m dargestellt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut und Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches in Lähden. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 34 und Nr. 40 berücksichtigt.

Für eine ergänzende oder Neubebauung dürfte daher der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich sein. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen nicht wesentlich geändert.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 40 wurde eine Regelung getroffen, wonach das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, sollte jedoch bei entsprechendem Nachweis ein Anschluss an den Regenwasserkanal, welcher innerhalb der angrenzenden Straßen verläuft, erfolgen können.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde festgestellt, dass die anstehenden Böden nicht für eine Versickerung geeignet sind. Die Grundstücke sollten daher an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Im Gebiet hat jedoch ein Gewerbetreibender für die eigene Oberflächenentwässerung eine Teichanlage errichtet, welche innerhalb einer privaten Grünfläche erhalten bleiben soll. Zudem wird mit der vorliegenden Planung im übrigen Plangebiet der zulässige Versiegelungsgrad auf den Grundstücken von bisher 80 % auf max. 75 % reduziert.

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und insbesondere der Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden, wird daher die bereits für den Bebauungsplan Nr. 40 getroffene Regelung, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist, für das gesamte Plangebiet übernommen. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, soll jedoch bei entsprechendem Nachweis weiterhin ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen können.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird eine Umwandlung von bisherigen Gewerbegebietsflächen zu einem Mischgebiet vorgenommen. Eine Teilfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

Das Plangebiet bildet damit einen Puffer und Übergang zwischen dem verbleibenden Gewerbebestandort im Osten, Nordosten und Süden und der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung. Diese Funktion wird mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich abgesichert.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Im vorliegenden Fall waren die Gewerbegebietsflächen bereits nach den bisherigen Festsetzungen auf den Störgrad eines Misch- oder allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt. Die ansässigen Betriebe fügen sich auch in ihrer Art in den Rahmen eines Mischgebietes ein. Die gewerblichen Nutzungen werden daher in ihrer ausgeübten Nutzung durch die Planänderung nicht eingeschränkt. Durch die Planung werden insgesamt neue Nutzungsmöglichkeiten für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen. Teilflächen werden bereits wohnbaulich genutzt (ehemals Betriebswohnungen).

Gleichzeitig wird durch die Änderung der Baugebietsart der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen im Plangebiet um 5 dB(A) erhöht. Bei Aufstellung der bisherigen Bebauungspläne und der Ermittlung der auf den Gewerbeflächen jeweils zulässigen Emissionsmöglichkeiten wurde jedoch die Wohnbauzeile westlich der Industriestraße mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes als maßgeblich berücksichtigt. Wie die Ausführungen in

Kap. 2.5 gezeigt haben, wird diese Situation durch die vorliegende Planung nicht grundsätzlich geändert. Beeinträchtigungen durch die umliegend verbleibenden Gewerbeflächen, die der geplanten Baugebietsfestsetzung entgegenstehen würden, sind im Plangebiet nicht gegeben. Im Umkehrschluss werden für die verbleibenden Gewerbeflächen durch die Planung keine zusätzlichen Einschränkungen hervorgerufen.

Für die nordwestlich gelegene Wohnbauzeile grenzt zukünftig nach Süden und Südosten ein Mischgebiet statt einem Gewerbegebiet an. Da die Gewerbeflächen jedoch bereits nach den bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt waren, sind wesentlichen Veränderungen der bestehenden Lärmsituation nicht zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die jeweils festgesetzte zulässige Geschosshöhe bleibt unverändert. Jedoch wird die Höhenentwicklung durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf einheitlich 12 m (bisher im westlichen Bereich 15 m) teilweise reduziert.

Die bisher festgesetzten Pflanzstreifen werden im Wesentlichen aufgehoben und stattdessen wird eine Teilfläche als private Grünfläche „Teich“ ausgewiesen und vorhandene Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Da mit diesen Festsetzungen eine Anpassung an die tatsächlich entstandene Situation erfolgt, ergeben sich auch hieraus nach Auffassung der Gemeinde keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Lähden und im Wesentlichen bebaut. Mit der vorliegenden Planung sollen durch eine Baugebietsänderung insbesondere ergänzende wohnbauliche Nutzungen ermöglicht werden. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich von ca. 28.500 qm die Fläche des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 34 sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 12.420 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall werden die bisher festgesetzten Pflanzflächen, eine Teilfläche am Nordwestrand ausgenommen, aufgehoben.

Gleichzeitig wird jedoch eine Teilfläche von über 1.800 qm des bisherigen Gewerbegebietes als private Grünfläche festgesetzt und für das geplante Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,5 reduziert. Zudem werden 18 vorhandene Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

In den Bebauungsplänen Nr. 34 und 40 erfolgte die Bewertung der durch die jeweilige Planung ermöglichten Eingriffe nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“. Jedoch wurden bei den versiegelten und unversiegelten Flächen unterschiedliche Wertfaktoren angesetzt. So wurde beim B.-Plan Nr. 40 für die versiegelten Flächen ein WF 0,1 angesetzt, da eine vorgesehene Versickerung auf den Flächen positiv angerechnet wurde. Demgegenüber wurden jedoch die unversiegelten Flächen geringer bewertet als im B.-Plan Nr. 34.

In der nachfolgenden Tabelle werden die bislang gültigen Entwicklungsziele der getroffenen Festsetzungen den geplanten gegenübergestellt. Für die Planung werden dabei die derzeit üblichen Werte nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell angesetzt. Das Ergebnis ist der Kompensationsflächenwert im Plangebiet.

Nachfolgend gilt die Formel:

$$\text{Fläche in qm} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheiten (WE)}$$

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gem. BP Nr. 34 festges. Fläche			
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	16.777 qm	-	-
versiegelt 80 %	13.422 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt 20 %, davon	751 qm	1,1 WF	827 WE
FL. z. Anpfl. u.Erh. v. Bäumen u. Str.	2.604 qm	1,5 WF	3.906 WE
Gem. BP Nr. 40 festges. Fläche			
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	9.897 qm	-	-
versiegelt 80 %	7.918 qm	0,1 WF	792 WE
unversiegelt 20 %, davon	880 qm	0,8 WF	704 WE
FL. z. Anpfl. u.Erh. v. Bäumen u. Str.	1.099 qm	1,5 WF	1.649 WE
Straßenverkehrsfläche*	1.825 qm	-	-
Gesamtfläche:	28.499 qm		
Eingriffsflächenwert:			7.877 WE

*dieses Biotop bleibt unverändert und daher unberücksichtigt

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Mischgebiet (GRZ 0,5)	24.842 qm	-	-
versiegelt (75 %) (X)	18.632 qm	0 WF	0 WE
unvers. Gartenfläche (25 %)	5.403 qm	1 WF	5.403 WE
FL. z. Anpfl. u.Erh. v. Bäumen u. Str.	358 qm	1,5 WF	537 WE
<i>vorh.Bäume 18 Stck (25qm/pro Baum)</i>	450 qm	1,5 WF	675 WE
Private Grünfläche "Teich"	1.832 qm	1 WF	1.832 WE
Straßenverkehrsfläche*	1.825 qm	-	-
Gesamtfläche:	28.499 qm		
Kompensationswert:			8.447 WE

*dieses Biotop bleibt unverändert und daher unberücksichtigt

Auf den bisherigen Gewerbegebietsflächen konnten 80 % der Flächen versiegelt werden. Durch die geänderte Baugebiets- und Flächenfestsetzungen wird, auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, das Maß der möglichen Versiegelung im Plangebiet und damit der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt reduziert.

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein Kompensationswert von **8.447 WE**. Gegenüber dem bisher zulässigen Maß (Eingriffsflächenwert) von **7.877 WE** ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von **+ 570 WE**. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Flächen im Plangebiet im Wesentlichen bebaut. Die Freiflächen sind z.T. mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bestanden. Im westlichen Bereich wurde im bisherigen Gewerbegebiet ein Teich angelegt, welcher erhalten bleibt. Einzelbäume mit einem Stammumfang von 0,4 m und mehr werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich jedoch Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und im Umfeld

verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli, stattfinden. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / § 32a NBauO und Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Seit dem 1.1.2025 gilt diese Regelung bei Gebäuden mit der genannten Dachflächengröße generell.

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 de-

tailliert 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 Lähden liegt ein solcher Plan jedoch bisher nicht vor.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Lähden sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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).“

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet, davon • Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	24.842 qm (358 qm)	87,2 %
Private Grünfläche „Teich“	1.832 qm	6,4 %
Straßenverkehrsfläche	1.825 qm	6,4 %
Plangebiet	28.499 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 26.11.2024 bis 06.01.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 18.02.2025.

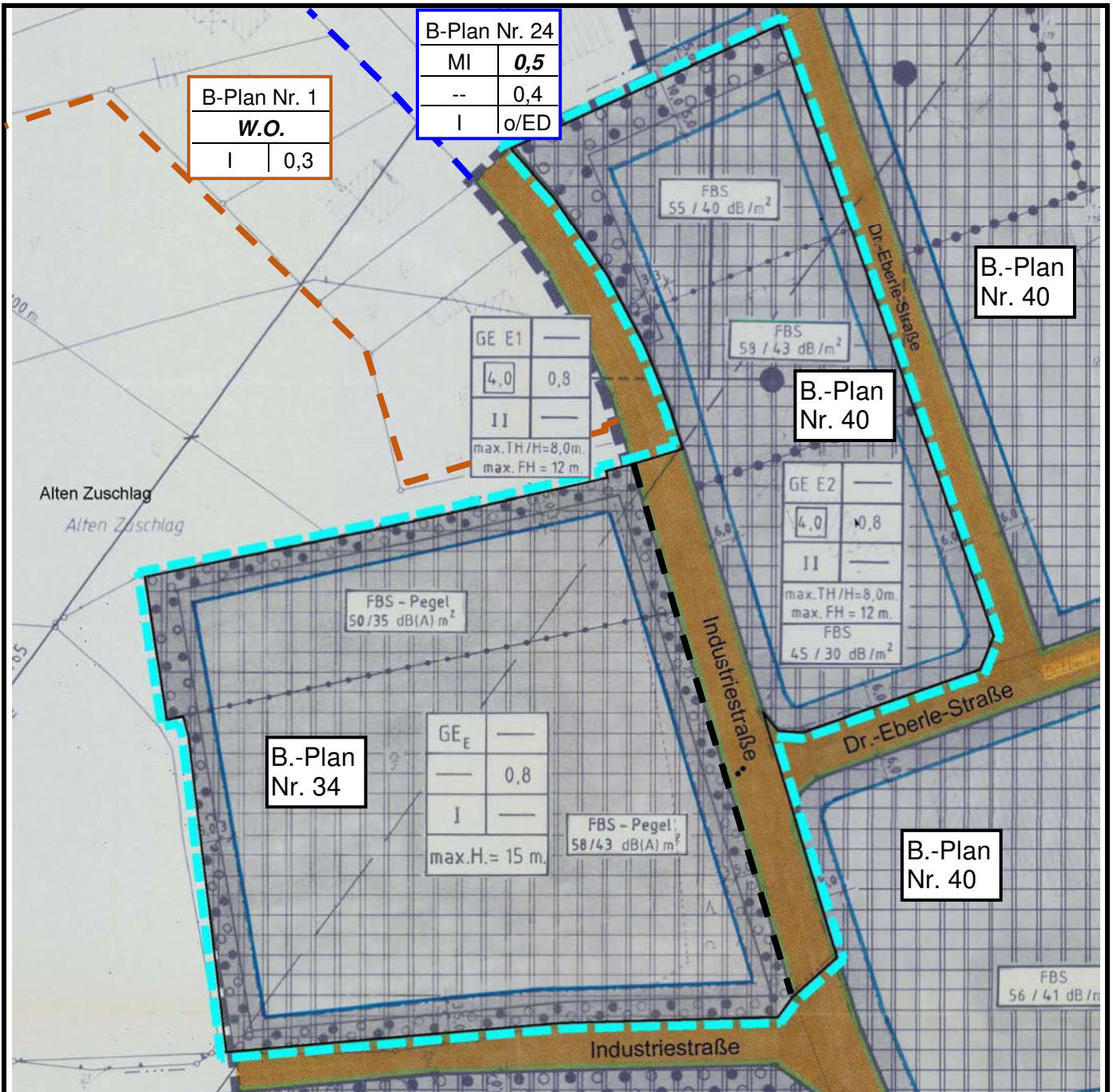
Lähden, den 19.02.2025

gez. Völker
Bürgermeister

gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 34 und Nr. 40
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 17. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Bestehende Nutzungsstruktur
4. Schalltechnische Stellungnahme (Machbarkeitsstudie), I&B Akustik GmbH, Oldenburg, Bericht-Nr. 208-24-a-hi vom 01.02.2024
5. Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Sondergebiet Pferdehaltung, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, vom 31.03.2020 (Auszug)



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 73
- Geltungsbereich B.-Pläne Nr. 34 und 40
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 1
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 24

Festsetzungen der Bebauungspläne:

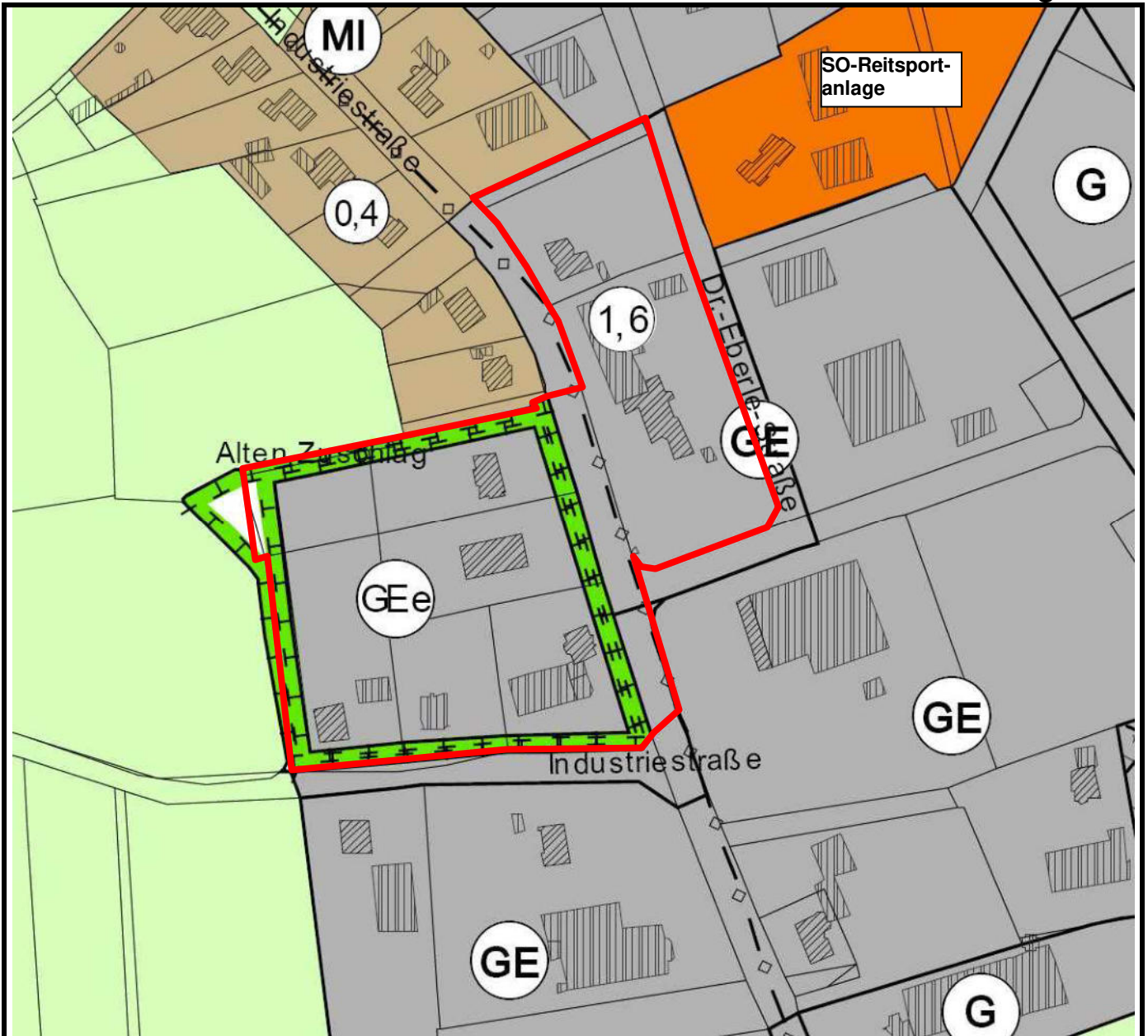
- GEE bzw. GE_E eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI** Mischgebiet
- W.O.** Wohnbebauung, offene Bauweise
- 0,4/0,8** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- 4,0** Baumassenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- TH/FH/H** maximal zulässige Trauf- / First- / Gebäudehöhe
- FBS** flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m²
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Läden

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 73**

**Bisherige
Festsetzungen in den
Bebauungsplänen Nr. 34
und Nr. 40**

M 1 : 1.500



Legende:

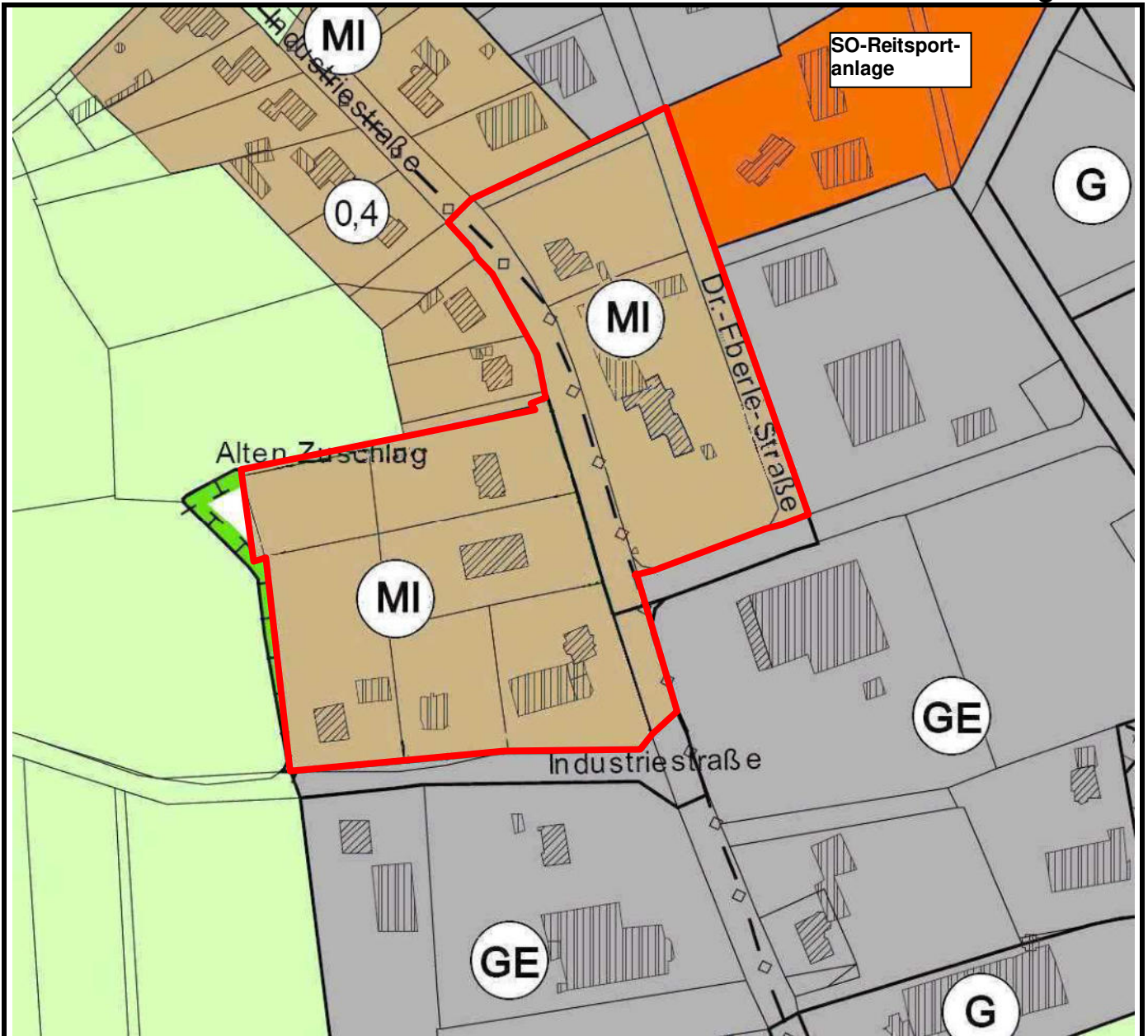
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 73
- G Gewerbliche Bauflächen,
GE Gewerbegebiet GEE mit Einschränkungen
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet, hier: „Reitsportanlage“
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für die Landwirtschaft

Gemeinde Lähden

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 73**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:

- Geplante 17. Berichtigung des FNP der Samtgemeinde Herzlake
- G Gewerbliche Bauflächen,
GE Gewerbegebiet GEE mit Einschränkungen
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet, hier: „Reitsportanlage“
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für die Landwirtschaft

Gemeinde Lähden

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 73**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes
(17. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -



Legende:

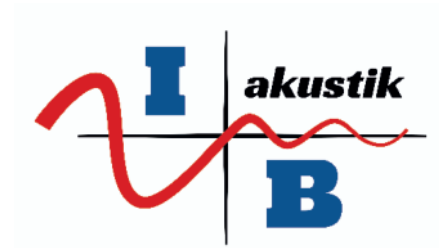
-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 73
-  Wohnbebauung
-  Regenrückhaltebecken
- 1 Fischzucht/-verkauf
- 2 Lagerhalle
- 3 Haustechnik (Heizung/Sanitär)
- 4 Naturheilpraxis
- 5 Fahrzeugaufbereitung
- 6 Kfz-Werkstatt
- 7 Stahlbau
- 8 Reiteranlage
- 9 Transporte
- 10 Reithalle
- 11 Tischlerei
- 12 Pferdehaltung

Gemeinde Lähden

Anlage 3
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 73

Bestehende
Nutzungsstruktur

M 1:2000



I+B Akustik GmbH, Bloherfelder Straße 80, 26129 Oldenburg

Samtgemeinde Herzlake
Neuer Markt 4
49770 Herzlake

1. Februar 2024

Bericht-Nr. 208-24-a-hi

Schalltechnische Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie für die potenzielle Ausweisung von Mischgebiet (MI) auf derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Nutzungsflächen entlang der Industriestraße in der Ortschaft Lähden der Samtgemeinde Herzlake

Sehr geehrte Damen und Herren,

anhängig erhalten Sie die Stellungnahme bezüglich der Machbarkeitsstudie für die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit einer möglichen Ausweisung von Mischgebiet (MI) auf Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 34 und Nr. 40, welche derzeit als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen sind.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die planerisch bedingte, gewerbliche Geräuschvorbelastung einer möglichen Ausweisung von Mischgebiet (MI) nicht entgegensteht.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde

geprüft durch

Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning



1. Vorhabenbeschreibung

Die Samtgemeinde Herzlake plant die Umwidmung von derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen der Bebauungspläne Nr. 34 und Nr. 40 zu Mischgebiet (MI). Aufgrund der weiteren gewerblichen Nutzungsflächen im Umfeld des Vorhabengebiets, soll anhand einer Schallausbreitungsberechnung geprüft werden, inwiefern sich durch die Ausweisung von Mischgebiet immissionsschutzrechtliche Konflikte ergeben könnten.

Die *I+B Akustik GmbH* ist beauftragt worden, im Zuge einer Machbarkeitsprüfung zu ermitteln, ob die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 auf dem Vorhabengebiet unter der Annahme des Schutzanspruchs eines Mischgebiets (MI) eingehalten werden können. In diesem Zuge soll auch rechnerisch geprüft werden, ob die nördlich hiervon als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Fläche von Überschreitungen durch die planerisch bedingte Geräuschvorbelastung betroffen sein könnte. Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug des Flächennutzungsplans mit der skizzierten Gebietsabgrenzung zu entnehmen.

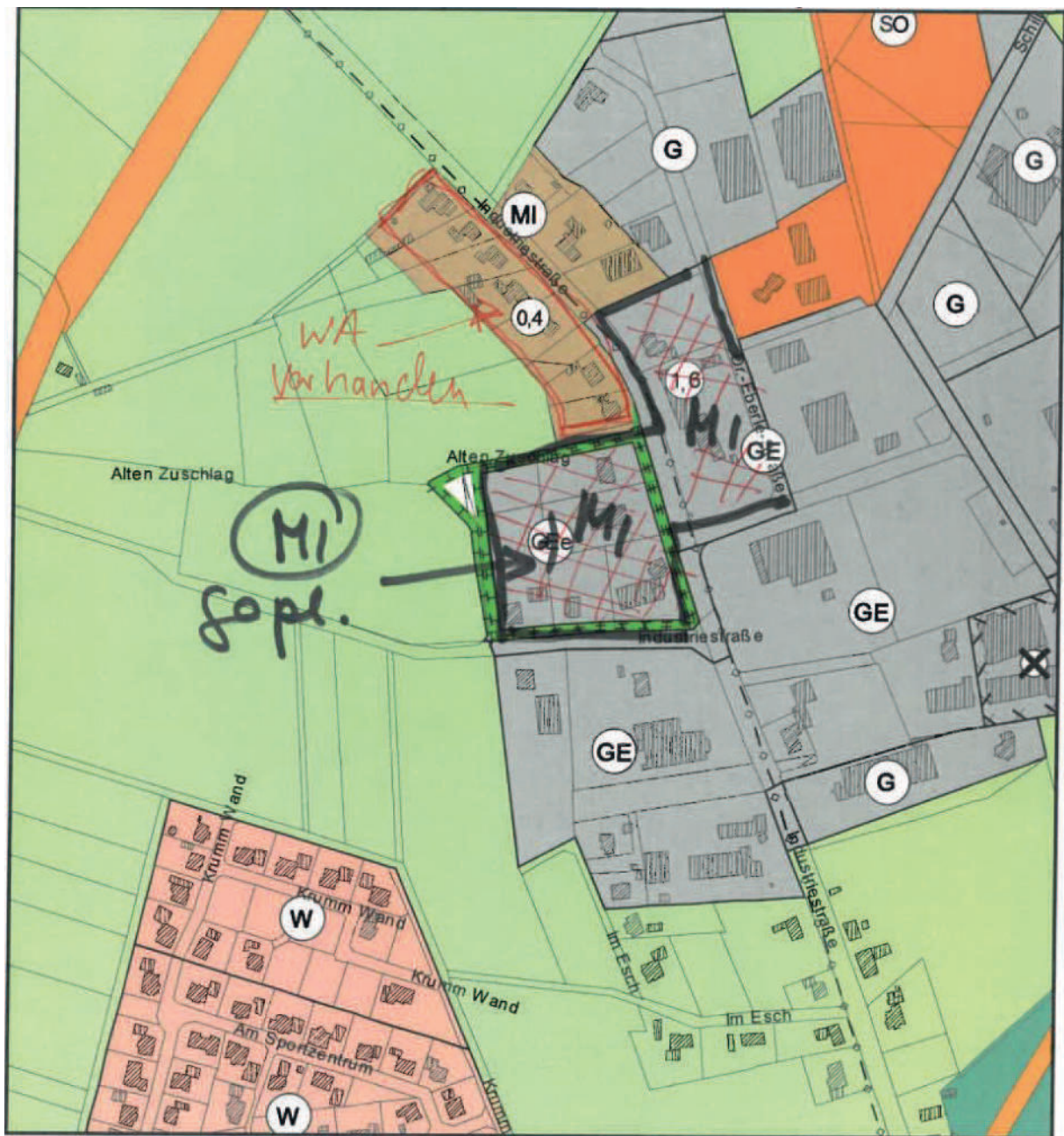


Abbildung 1: Planzeichnung mit skizziertem Vorhabengebiet, Stand 29.01.2024.



2. Gewerbliche Vorbelastung

Wie eingangs erwähnt, sind die nördlich, östlich und südlich der Untersuchungsgebiete gelegenen Bebauungspläne Nr. 34, Nr. 40, Nr. 58, Nr. 59, Nr. 60 und Nr. 65 maßgeblich an der gewerblichen Geräuschbelastung beteiligt. Für gewerblichen Nutzungsflächen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel (in den Bebauungsplänen als FBS genannt) bzw. Schallemissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Die in der folgenden Auflistung gemäß Tabelle 2 genannten Gewerbeflächen werden für die Geräuschbelastung an den umliegenden Immissionsorten berücksichtigt. Die Quellenhöhe für die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten FBS beträgt jeweils 3,0 Meter über Grund.

Tabelle 1: Emissionsdaten der beurteilungsrelevanten gewerblichen Vorbelastung.

Lfd. Nr.	B-Plan, Gebietsausweisung	Quellentyp	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m ² Tag / Nacht
1	BP 40 GEe 1	DIN ISO 9613-2	60 / 45
2	BP 40 GEe 2		56 / 41
3	BP 40 GEe 3		60 / 45
4	BP 40 GEe 4		58 / 43
5	BP 40 GEe 5		65 / 50
6	BP 40 GE E2 2		55 / 40
7	BP 40 GE E2 1		45 / 30
8	BP 40 GE E2 3		45 / 30
9	BP 40 GE E2 4		45 / 30
10	BP 40 GEe 6		62 / 47
11	BP 40 GEe 7		60 / 45
12	BP 40 GEe 8		60 / 45
13	BP 40 GEe 9		63 / 48
14	BP 40 GEe 10		58 / 43
15	BP 40 GEe 11		60 / 45
16	BP 40 Gle 1		60 / 45
17	BP 40 Gle 2		66 / 51
18	BP 58 GEe 1		58 / 43
19	BP 58 GEe 2	DIN 45691	63 / 48
20	BP 58 GEe 3		60 / 45
21	BP 58 GEe 4		63 / 48
22	BP 58 Gle 1		60 / 45
23	BP 58 Gle 2		66 / 51
24	BP 59 GE		63 / 48
25	BP 60 GEe		58 / 43
26	BP 65 GE		67 / 52
27	BP 65 SO 1		57 / 42
28	BP 65 SO 2		55 / 40

Abbildung 2 zeigt einen Überblick über die beurteilungsrelevante, gewerbliche Vorbelastung und die Lage des Plangebietes für die mögliche gewerbliche Erweiterung.

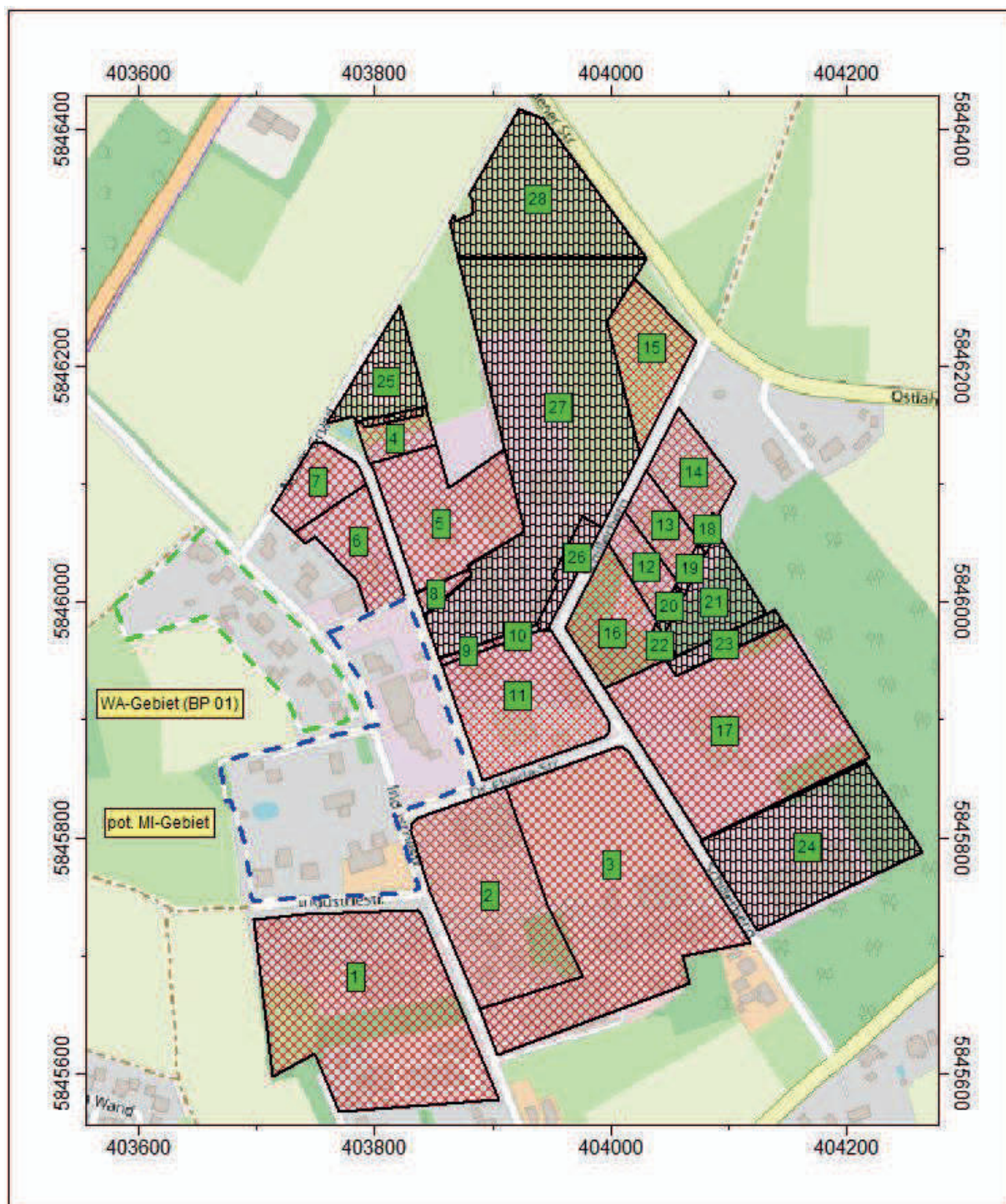


Abbildung 2: Planerisch bedingte, gewerbliche Geräuschvorbelastung aufgrund der umliegenden Bebauungspläne. Die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten FSP sind rot gekennzeichnet, festgesetzte L_{EK} sind schwarz gekennzeichnet.

3. Berechnungsergebnisse

Bei der rechnerischen Bestimmung der Beurteilungspegel wird eine Mitwind-Bedingung zugrunde gelegt, aus welcher der Wert C_{met} für die meteorologische Korrektur standortunabhängig 0 dB beträgt.

In den nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 sind die Immissionsrasterberechnungen für die gewerblich bedingten Beurteilungspegel im Obergeschoss aufgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte sowohl auf den bestehenden WA-Flächen als auch auf den potenziellen MI-Flächen (abgesehen von einer kleinen Teilfläche, auf welcher sich derzeit kein schützenswertes Wohngebäude befindet) im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Ausweisung von Mischgebiet (MI) auf den genannten Flächen keine immissionschutzrechtlichen Konflikte auslösen würde.

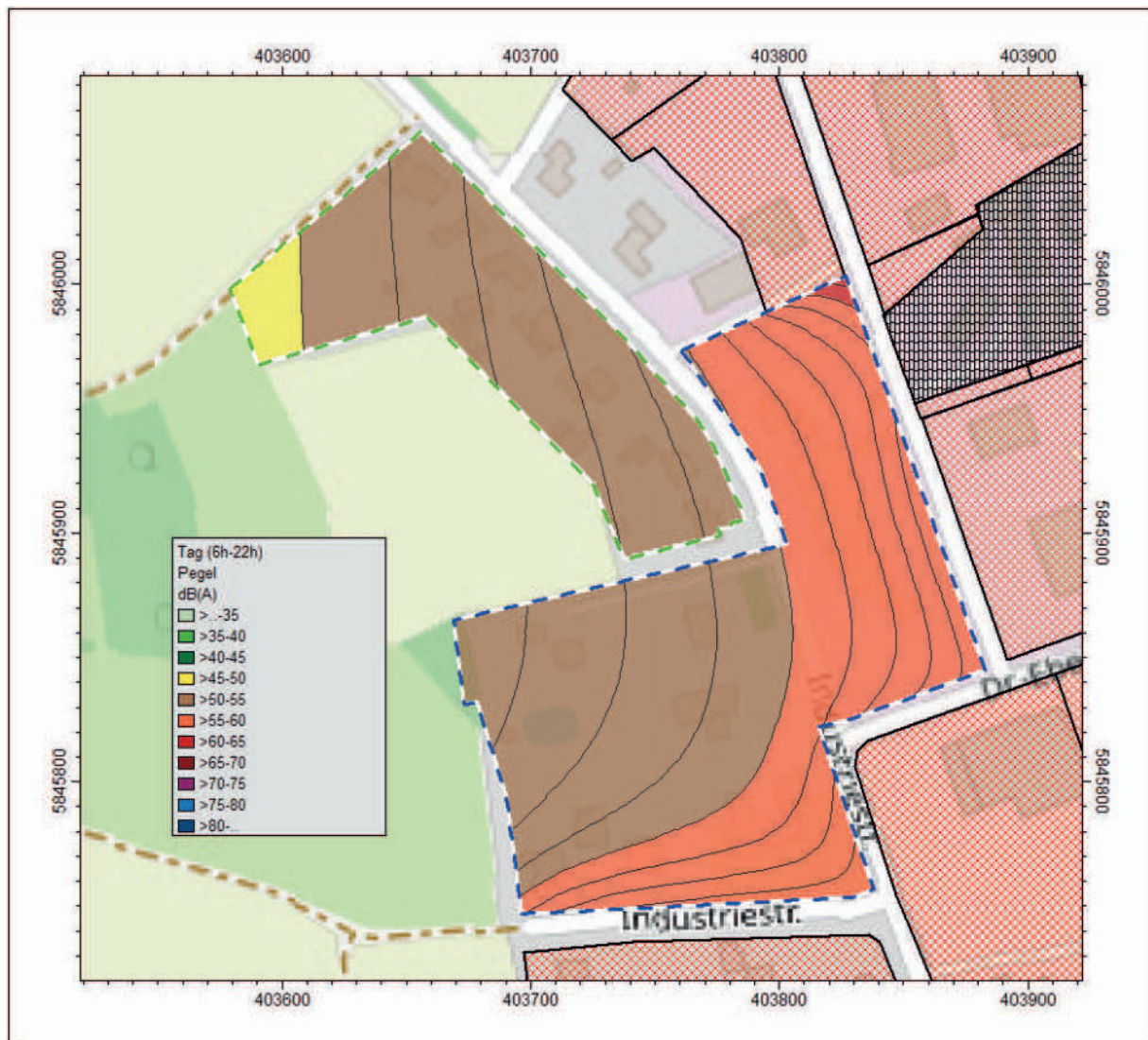


Abbildung 3: Immissionsraster Gewerbe im Tagzeitraum im 1. Obergeschoss, Bezugshöhe 4,8 m über Oberkante Gelände.



Abbildung 4: Immissionsraster Gewerbe im Nachtzeitraum im 1. Obergeschoss, Bezugshöhe 4,8 m über Oberkante Gelände.

Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH
Kiefernstraße 14-16 · 49808 Lingen

Bekannt gegebene Messstelle nach
§ 29b BImSchG für die Ermittlung der
Emissionen von Gerüchen

Samtgemeinde Herzlake
Herrn Pohlmann
Neuer Markt 4
49770 Herzlake

Akkreditierung der Messstelle durch
die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC
17025:2005, Geltungsbereich gemäß
Urkundenanlage D-PL-21240-01-00

Umweltgutachterorganisation
Zulassungs-Nr.: DE-V-0400

vorab per E-Mail: pohlmann@herzlake.de

Bearbeiter	Telefon/Mobil	Fax/E-Mail/Website	Datum
Dipl.-Ing. Anke Hessler	0591 - 14 20 35 2.1 0151 - 42 41 06 14	0591 - 14 20 35 2.9 Hessler@fides-ingenieure.de www.fides-ingenieure.de	31.03.2020

**Geruchstechnische Untersuchung zum geplanten Sondergebiet Pferdehaltung und
Pferdesportanlage (Sandmann) in 49774 Lähden
Unsere Projekt-Nr. G20079.1**

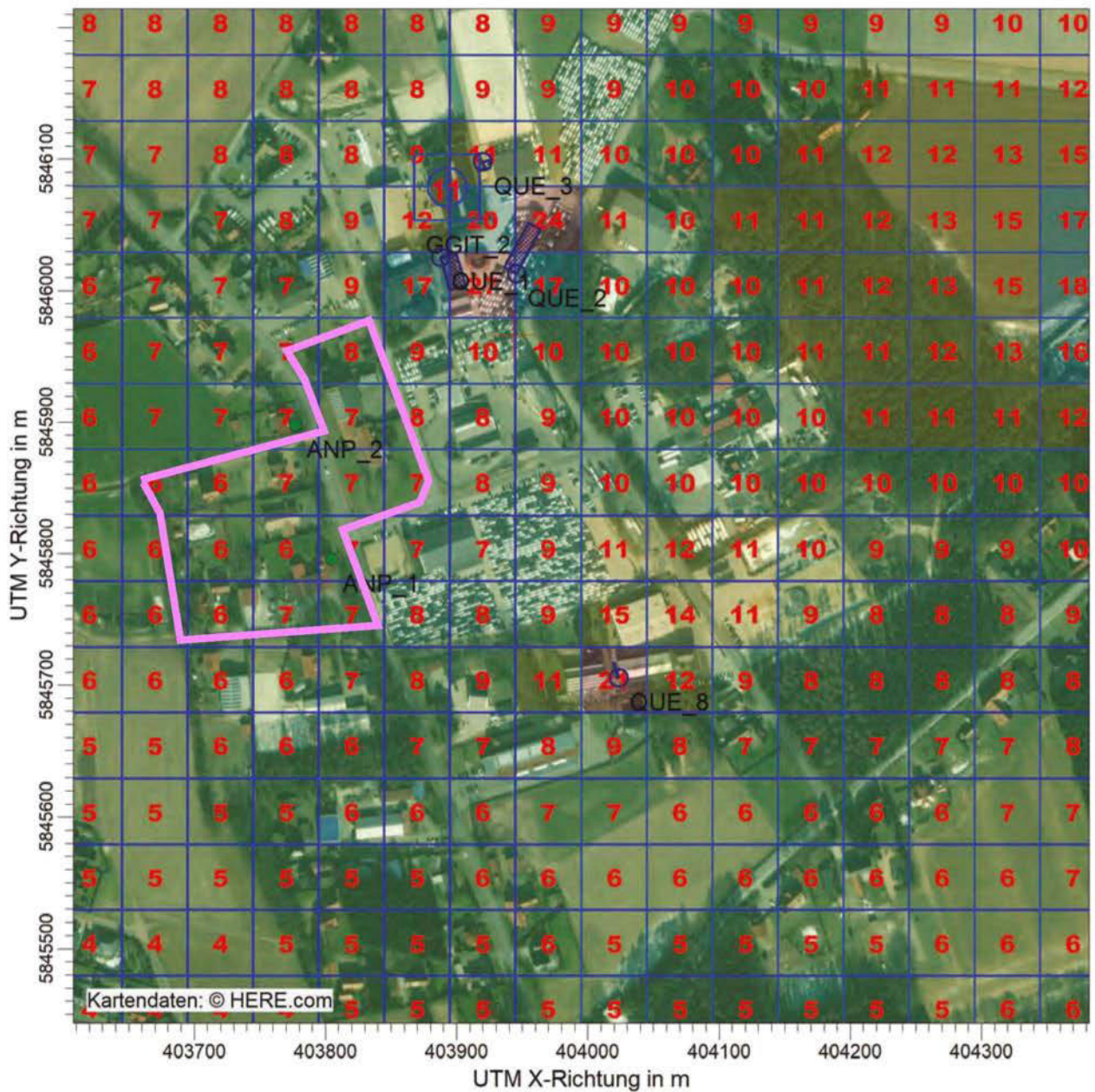
Sehr geehrter Herr Pohlmann,

im Rahmen der im März 2018 durchgeführten geruchstechnischen Untersuchung zum Bericht Nr. LG13612.1/01 über die Geruchsmissionssituation in der Umgebung des geplanten Sondergebietes Pferdehaltung und Pferdesportanlage (Sandmann) in 49774 Lähden wurde im Bereich des Betriebes, der direkt westlich an die Pferdehaltung (insbesondere die Mistlagerung) angrenzt, eine Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von maximal 21 % der Jahresstunden berechnet. Unter Berücksichtigung der weiteren Vorbelastung durch den Schlachthof der Versandschlachthof Lähden Ficker & Henke GmbH mit maximal 2 % resultierte daraus eine Gesamtbelastung von maximal 23 % der Jahresstunden. Damit wird der durch den Landkreis Emsland festgelegte Immissionswert für Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet (ohne Wohnnutzung) von 0,20 - entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 20 % der Jahresstunden - überschritten.

Um die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen zu senken, ist im Bereich des Sondergebietes Pferdehaltung und Pferdesportanlage geplant, den anfallenden Mist abzudecken. Dabei wurde berücksichtigt, dass von dem Mistlager lediglich zur Zeit des Befüllens (1 Stunde/Tag) Geruchsemissionen ausgehen.

Mittlerweile ist der Schlachtbetrieb beim Versandschlachthof Lähden Ficker & Henke GmbH dauerhaft eingestellt worden, sodass keine Geruchsemissionen, hervorgerufen durch den Schlachthof, zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren ist der Backbetrieb bei der Bäckerei Tautz seit Mitte 2019 ebenfalls eingestellt. Da jedoch nicht gesichert angegeben werden kann, ob der Betrieb wieder aufgenommen wird, werden die Geruchsemissionen der Bäckerei Tautz weiterhin bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berücksichtigt.



ODOR_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchstunden (Auswertung) / 0 - 3m %
 ODOR_MOD ASW: Max = 90 (X = 404570,00 m, Y = 5846054,00 m)



Gesamtbelastung an Geruchsmissionen	STOFF: ODOR_MOD		FIRMENNAME: Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH	
	EINHEITEN: %		BEARBEITER: AH	
	QUELLEN: 8		MAßSTAB: 1:5.000 0 0,1 km	
	AUSGABE-TYP: ODOR_MOD ASW		DATUM: 31.03.2020	
			 Immissionsschutz & Umweltgutachter	
			PROJEKT-NR.: G20079.1	

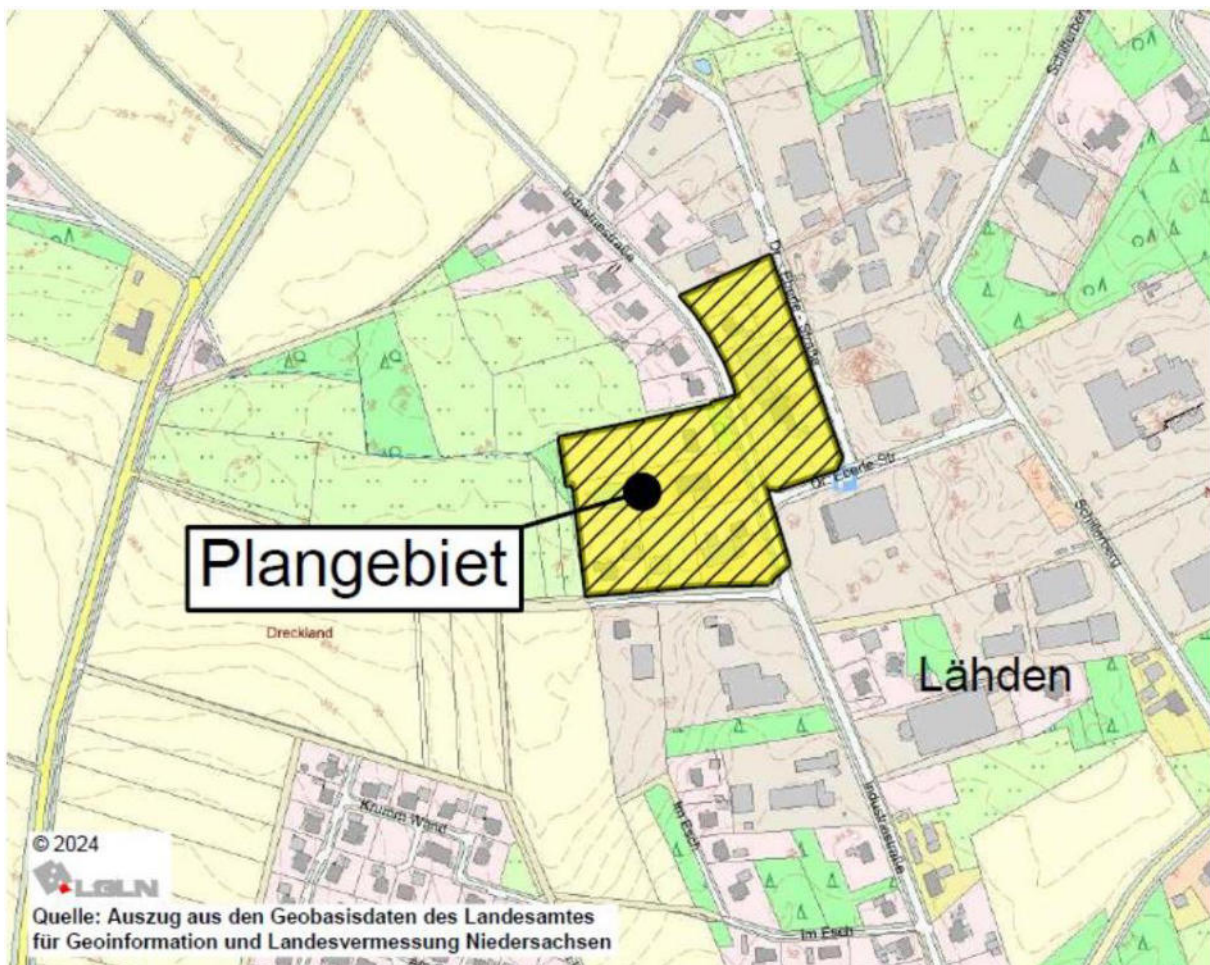


A Satzungen und Verordnungen

17 Bauleitplanung der Gemeinde Lähden, Bebauungsplan Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in der Sitzung am 18.02.2025 den Bebauungsplan Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“, im Verfahren nach § 13 a BauGB mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“ der Gemeinde Lähden ist in dem nachstehenden Kartenausschnitt dargestellt.



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake ist das Plangebiet fast vollständig als Gewerbegebiet bzw. im westlichen Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird insofern gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“ angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“, nebst textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften und Hinweisen und die Begründung liegen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab sofort während der Dienststunden im Rathaus Herzlake, Zimmer 14 OG, Neuer Markt 4, 49770 Herzlake, zur Einsichtnahme aus. Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft verlangen. Weiterhin können diese Unterlagen auch auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake unter www.herzlake.de eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“ und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 „Industriestraße Neufassung“ wird der Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet, 4. Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 31.07.1998, aufgehoben. Zudem treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbe- und Industriegebiet Lähden“, rechtskräftig seit dem 15.07.1997, außer Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung von etwaigen Entschädigungsansprüchen für die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lähden, Neuer Markt 4, 49770 Herzlake, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Gemeinde Lähden
Die Gemeindedirektorin

49770 Herzlake, den 27.02.2025