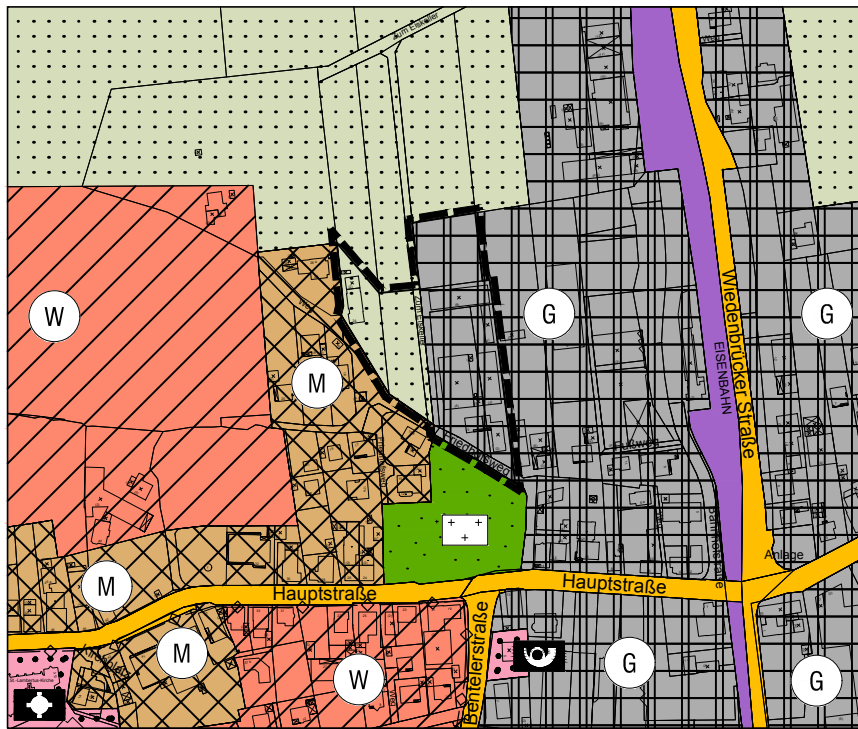
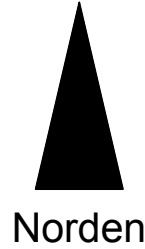


Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

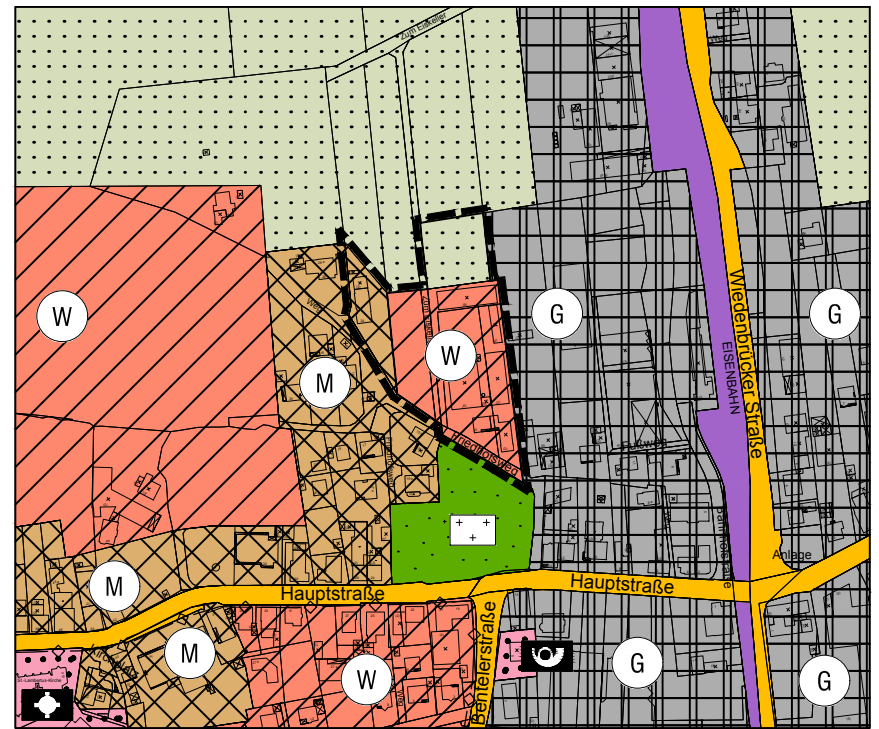
z.Zt. wirksame Fassung



Ausschnitte  
M 1: 5.000



Änderungsbereiche



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

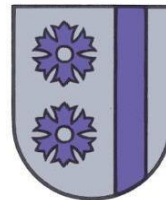
- Grenze des Änderungsbereiches
- Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO
- Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO
- Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 3 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Ziffern 2 und 4 BauGB
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlagen
- Wasser DN 200 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 (2) Ziffer 4 BauGB Wasser (unterirdisch)
- Grünflächen gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB
- Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB

Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

- Grenze des Änderungsbereiches
- Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO
- Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO
- Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 3 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Ziffern 2 und 4 BauGB
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlagen
- Wasser DN 200 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 (2) Ziffer 4 BauGB Wasser (unterirdisch)
- Grünflächen gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB
- Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB

<p>Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Langenberg vom 30.06.2016 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 22.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Langenberg, den 03.04.2018</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Diese Planänderung mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.12.2017 bis 22.01.2018 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Langenberg, den 03.04.2018</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Diese Planänderung mit Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Langenberg am 22.03.2018 beschlossen. (Feststellungsbeschluss)</p> <p>Langenberg, den 03.04.2018</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Diese Planänderung ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom ..... der Bezirksregierung genehmigt worden. Az.:</p> <p>Detmold, den ..... Die Bezirksregierung im Auftrage</p>
<p>Die Erteilung der Genehmigung dieser Planänderung wurde am ..... bekannt gemacht. Die Planänderung und die Begründung liegt ab dem ..... auf Dauer öffentlich aus.</p> <p>Langenberg, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Die Kartengrundlage ist mit Genehmigung des Katasteramtes des Kreises Paderborn vom ..... Kontrollnummer ..... vervielfältigt worden.</p> <p>Die Planänderung besteht aus :</p> <p>1 Plan                      1 Begründung</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);</p> <p>0    50    100    150    200    250m</p> <p>Maßstab im Original 1 : 5.000                      23.01.2018 Jü</p>	<p>Entwurf und Ausarbeitung: im Januar 2018</p> <p><b>Drees Huesmann</b> </p> <p>Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld Tel 05205 3230/6502 fax 05205 22679 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de</p>

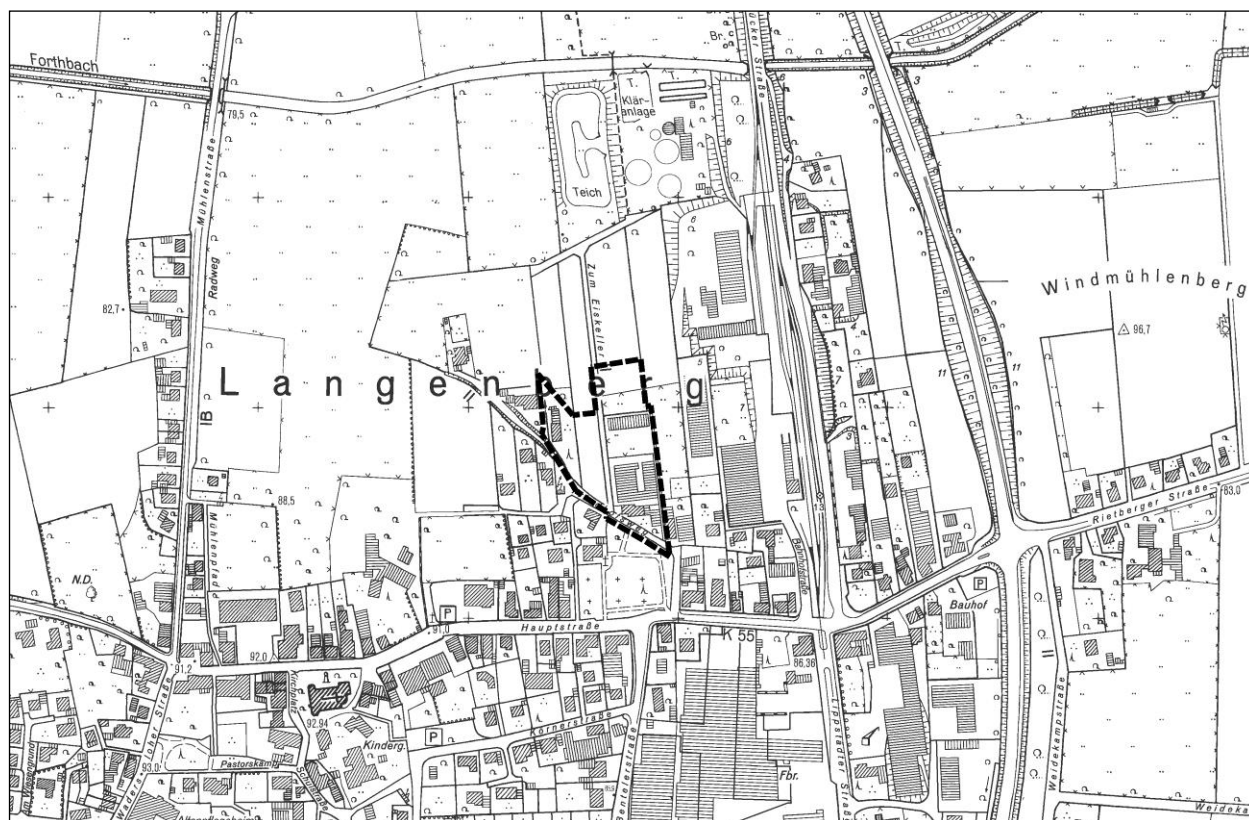
# Gemeinde Langenberg



## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortslage: Langenberg

Plangebiet: Beidseitig der Straße „Zum Eiskeller“,  
Nördlich der Straße „Friedhofsweg“



## Begründung

### Verfahrensstand

Feststellungsbeschluss

### Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel 05205-3230; Fax -22679 Email: info@dhp-sennestadt.de

26.03.2018

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **TEIL A: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsgebiet</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
3.1	Regionalplan	2
3.2	Landschaftsplan	3
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Darstellung der Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrliche Belange</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Niederschlagswasserentsorgung</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes und zur Denkmalpflege</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Bodenschutzes</b>	<b>5</b>
<b>11</b>	<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b>	<b>6</b>

### **TEIL B: UMWELTBERICHT**

<b>Anlage 1</b>	Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung Darstellung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
-----------------	---

## TEIL A: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

**Ortsteil:** Langenberg  
**Änderungsgebiet:** Beidseitig der Straße „Zum Eiskeller“, nördlich der Straße „Friedhofsweg“  
**Verfahrensstand:** Feststellungsbeschluss

---

### 1 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die Umnutzung eines ehemaligen Geflügelhofs zu wohnbaulichen Zwecken. Die Produktionshallen und Stallungen östlich der Straße „Zum Eiskeller“ werden heute nicht mehr betrieben und sollen zugunsten einer Wohnbebauung abgebrochen werden. Die Eigentümerin der Flächen trat mit dem Wunsch einer wohnbaulichen Entwicklung an die Gemeinde heran.

Um hier die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da die derzeit rechtskräftigen Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft und gewerblichen Bauflächen der angestrebten Nutzung und dem Gebot zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB entgegenstehen. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Friedhofsweg“.

In der Gemeinde Langenberg besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Mit der vorliegenden Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf diesen Wohnflächenbedarf.

### 2 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Langenberg am Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und umfasst in der Gemarkung Langenberg, Flur 24 vollständig die Flurstücke 112, 113 und 114 sowie teilweise die Flurstücke 115, 116, 118 und 684 und in der Flur 10 teilweise das Flurstück 397. Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Straße „Zum Eiskeller“ sowie nördlich der Straße „Friedhofsweg“. Der rd. 1,1 ha große Änderungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg im Westen als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Osten als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung weicht vom Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes ab. Im Flächennutzungsplan wird derzeit nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend ein rd. 45 m tiefer Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine gewerbliche Nutzung ist hier jedoch nicht weiter vorgesehen, sodass diese Darstellung zugunsten landwirtschaftlicher Flächen zurückgenommen werden soll.

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befindet sich ein wohnbaulich genutztes Grundstück, welches im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Da im Anschluss an dieses Wohngrundstück gemischte Bauflächen anschließen, soll die bereits vorhandene Bebauung im Flächennutzungsplan aufgegriffen werden und somit eine Arrondierung des nördlichen Siedlungskörpers erfolgen.

Der Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: in der Flur 24 durch die nördliche Grenze des Flurstückes 114 bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 115, eine rd. 45 m von der nördlichen Grenze des Flurstückes 114 abgesetzten Parallele bis an die östliche Grenze des Flurstückes 116, die Verlängerung der Grenze des Flurstückes 114 Richtung Westen bis an die westliche Grenze des Flurstückes 118 und von dort durch eine Gerade auf den nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 684;
- Im Osten: in der Flur 24 durch die westliche Grenze der Flurstücke 541 und 542,
- Im Südwesten: in der Flur 24 durch die nördliche Grenze des Flurstückes 633 sowie in der Flur 10 durch die nördliche Grenze des Flurstückes 397 („Friedhofsweg“);
- Im Westen: in der Flur 24 durch die östliche Grenze des Flurstückes 559.

Die verbindlichen Geltungsbereiche sind im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

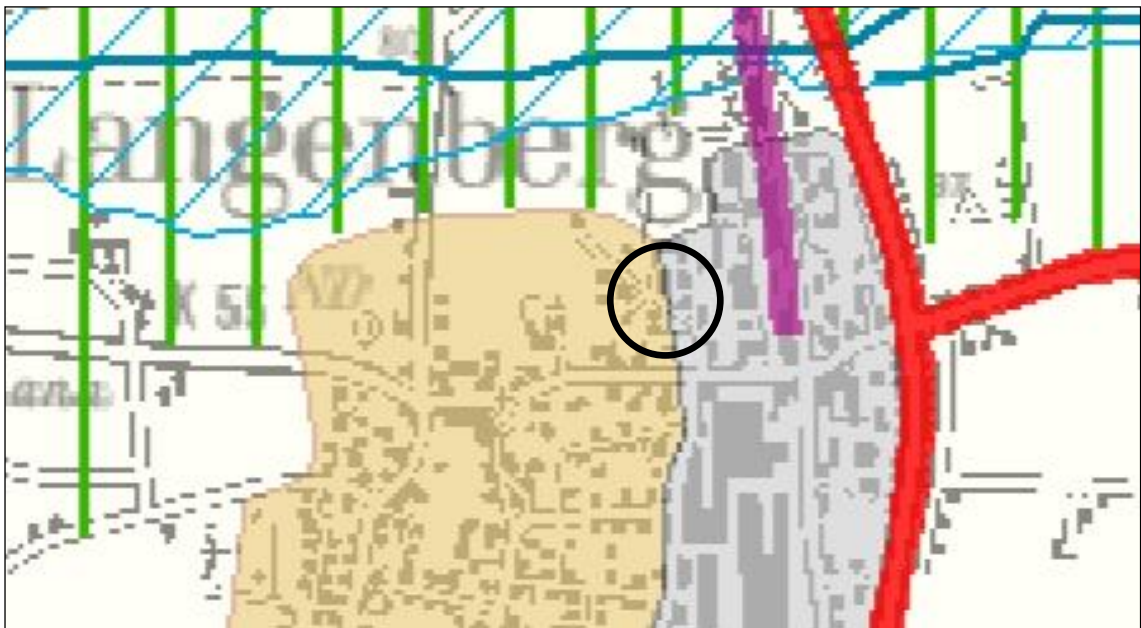
Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Teil B: Umweltbericht

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) - ohne Maßstab**

Wie in Abbildung 1 zu erkennen befindet sich das Plangebiet im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand: 25.07.2014) im Übergang zwischen „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“. Westlich grenzen weitere ASB-Bereiche sowie östlich weitere GIB-Bereiche an. Im Norden beinhaltet der Regionalplan keine Darstellungen, erst im weiteren Verlauf wird die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausgewiesen sowie der Überschwemmungsbereich eines Fließgewässers dargestellt.

Die Gemeinde Langenberg hat mit Schreiben vom 29.06.2015 bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) gestellt. Diese wurde mit Verfügung vom 27.04.2016 (Az. 32.206.15.04-3270) aus landesplanerischer Sicht positiv beschieden.

### 3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: "Sennelandschaft" im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; "Osning" im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Vermold sowie "Halle- Steinhagen"). Ein weiterer Landschaftsplan für das Stadtgebiet Güterslohs befindet sich in Aufstellung.

## 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Norden Langenbergs im Übergang zur freien Landschaft sowie im Grenzbereich eines wohnbaulich und gewerblich genutzten Siedlungsgebietes. Wie in Abbildung 2 zu erkennen umfasst das Plangebiet die Produktionshallen und Stallungen eines ehemaligen Geflügelhofs sowie eine ackerbaulich genutzte Fläche westlich der Straße „Zum Eiskeller“. Die Straße „Zum Eiskeller“ ist derzeit als Wirtschaftsweg ausgebaut und führt im Süden auf den „Friedhofsweg“. Hier orientieren sich zur Straße wohngenutzte Gebäude. Über die Straßen „Zum Eiskeller“ und „Friedhofsweg“ führt heute der Pilgerweg des Jakobswegs.



Abbildung 2: Luftbild

Quelle: NRW UVO, ohne Maßstab

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Auslaufläche des ehemaligen Geflügelhofs. Im Anschluss befinden sich mit einer Tischlerei, einem Landhandel (Raiffeisen) und einer Spedition gewerbliche Betriebe sowie südwestlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Im Süden grenzt an das Plangebiet die Grünfläche des ehemaligen Friedhofs Langenberg sowie in mittelbarer Entfernung zum Plangebiet die Straße „Hauptstraße“, an der zentrale Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur (Fach- und Einzelhandel, Banken, Kirche, Kindergarten, Apotheken, Arztpraxen, Gastronomie) liegen.

## 5 Darstellung der Nutzung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg stellt für den Änderungsbereich im Osten gewerbliche Bauflächen sowie im Westen Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Anlage 1). Im Norden schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an sowie östlich gewerbliche Bauflächen. Im Süden grenzt die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ an. Westlich und südwestlich befinden sich gemischte Bauflächen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Gewerbliche Bauflächen“ zurückgenommen werden und durch die Darstellung „Wohnbauflächen“ ersetzt werden. Die hieran nördlich angrenzende Darstellung der „Gewerbliche Bauflächen“ soll den Flächen für die Landwirtschaft zugeschlagen werden.

Zur Arrondierung des Ortsrandes war im Verfahren bis zur Offenlage bisher vorgesehen westlich des Bebauungsplangebietes den als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich ebenfalls zu Wohnbauflächen umzuwidmen. Dies soll nun zum Feststellungsbeschluss dahingehend angepasst werden, dass für diesen bestandsumfassenden Bereich gemischte Bauflächen dargestellt werden sollen. Hintergrund ist die Anregung des Anwohners des betreffenden Grundstückes, hier heute Tierhaltungsanlagen zu betreiben und dies auch zukünftig planungsrechtlich gewährleistet zu haben. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“ setzt für den in Rede stehenden Bereich ein Dorfgebiet (MD) fest, sodass mit der Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan dem Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB entsprochen werden kann. Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist in diesem Bereich eine Arrondierung der Siedlungsfläche entsprechend des Bestandes vorzunehmen. Dies erfolgte bisher im Verfahren in Form der Ausweisung von Wohnbauflächen. Die nun vorgesehene Darstellung von gemischten Bauflächen wird diesem Zweck in höherem Maße gerecht, da somit die bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan durch den Flächennutzungsplan abgedeckt sowie die vorhandene Nutzung auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes gesichert werden kann.

Bei der besagten Anpassung im Nachgang zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB kann von einer erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB abgesehen werden, da Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung nicht nur erhalten bleibt, sondern in höherem Maße verwirklicht werden kann. Zudem beschränkt sich der Kreis der Betroffenen auf den Anwohner und Anreger der Anpassung selbst.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat somit folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	0,36 ha	0,19 ha
Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Ziffer 3 BauNVO	0,74 ha	----
Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO	----	0,76 ha
Gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO	----	0,15 ha
Gesamt	1,1 ha	1,1 ha

## **6 Belange der Umwelt**

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht - Teil B der Begründung** (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2017).

## **7 Verkehrliche Belange**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen „Friedhofsweg“ und „Zum Eiskeller“. Für die Straße „Zum Eiskeller“ ist ein Ausbau des heutigen Wirtschaftsweges erforderlich. Diese wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Somit ist die Straße ausreichend dimensioniert, um den zu erwartenden motorisierten sowie den bereits bestehenden Fuß- und Radverkehr aufzunehmen.

## **8 Niederschlagswasserentsorgung**

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Laut Unterer Wasserbehörde ist das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in die vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen aufzunehmen.

## **9 Belange des Denkmalschutzes und zur Denkmalpflege**

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## **10 Belange des Bodenschutzes**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche vorbereitet und somit die Innenentwicklung der Gemeinde gefördert. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen. Die Überplanung dieser Flächen stellt eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung im Sinne einer Arrondierung des Ortsrandes dar.

Durch die Planung werden schutzwürdige Böden in Anspruch genommen (lt. Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW Typischer Pseudogley, vereinzelt Braunerde-Pseudogley). Es handelt sich bei der überwiegenden Mehrzahl der Böden in Langenberg um Böden mit einer hohen Bodenwertzahl.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung der Flächen ist östlich der Straße „Zum Eiskeller“ vor einer wohnbaulichen Inanspruchnahme im Rahmen der Abbrucharbeiten der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit hinsichtlich der Schadstofffreiheit der oberen Bodenschichten zu erbringen.



In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

## 11 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden nur geringfügig Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen.

Anlass für die Planung ist die Umnutzung eines ehemaligen Geflügelhofs zu wohnbaulichen Zwecken. Der Betrieb ist mittlerweile nicht mehr aktiv, sodass keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind.

## 12 Belange des Immissionsschutzes

Östlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Flächen, durch deren Nutzungen Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Demnach sind die Immissionen je nach Aufgabenstellung an unterschiedlichen Orten zu messen bzw. zu berechnen.

Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA / MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr)	55 / 60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	40 / 45 dB (A)

**Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm**

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Richtwerte unterscheiden sich somit bis auf die Berücksichtigung von kurzzeitigen Geräuschspitzen im Grunde nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Die Gemeinde Langenberg hat für das vorliegende Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Auswirkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet untersucht (erstellt durch TÜV Nord, Hannover, Juni 2017 / Anlage 2 des Bebauungsplanes).

Ebenfalls wurde im Gutachten die südöstlich gelegene, gewerblich betriebene Hundehaltung untersucht (Friedhofsweg Nr. 8).

Die Hundehaltung bzw. die Errichtung der Zwingeranlage für Hunde wurde 2008 durch den Kreis Gütersloh genehmigt. In der Baugenehmigung ist die Auflage enthalten, dass die von der Genehmigung erfassten Anlagen schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben sind, dass die verursachten Geräuschimmissionen von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den jeweils benachbarten Wohngebäuden (Immissionsorte Friedhofsweg Nr. 4 und Nr. 10) nicht überschritten werden. Die in der Auflage enthaltenen Grenzwerte entsprechen somit den Richtwerten für Mischgebiete gemäß TA Lärm.

Das im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 224 erstellte Schallgutachten kommt nun zu der Erkenntnis, dass durch die Hundehaltung in überwiegenden Teilen des Plangebietes tagsüber Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) sowie zum Teil von bis zu 70 dB(A) aufschlagen. Nachts werden für den südlichen Teilbereich des Plangebietes Lärmwerte von bis zu 50 dB(A) erreicht. Somit können die Auflagen der 2008 erteilten Baugenehmigung

migung mit derzeitigem Stand nicht eingehalten werden. Das Schallgutachten zeigt aber ebenfalls auf, dass bei Einhaltung der Lärmwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den Gebäuden Friedhofsweg Nr. 4 und Nr. 10 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 überwiegend die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden können. Lediglich für einen kleinen Teilbereich im Südosten verbleiben Lärmwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (Mischgebietswerte).

Somit kann nachgewiesen werden, dass hinsichtlich der Lärmimmissionen durch die Hundehaltung bei Einhaltung der in der Baugenehmigung enthaltenen Auflagen auch der ausreichende Lärmschutz im Plangebiet gegeben ist. Da heute bereits das Erfordernis seitens des Betreibers der Hundehaltung besteht die o.g. Lärmwerte einzuhalten und somit die vorliegende Bauleitplanung auch nicht Auslöser des Konfliktes ist, kann es auch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein, diesen zu lösen. Vielmehr hat der Kreis Gütersloh als Genehmigungs- und Untere Immissionsschutzbehörde die Einhaltung der auferlegten Lärmwerte sicherzustellen. Erste Abstimmungen sind hierzu erfolgt, das Schallgutachten wurde bereits an die Untere Immissionsschutzbehörde weitergeleitet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Friedhofsweg“ und die parallele 9. Änderung des Flächennutzungsplanes kann daher davon ausgegangen werden, dass die durch die südöstlich gelegene Hundehaltung hervorgerufen Immissionen im Plangebiet überwiegend unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete bleiben. Für einen kleinen Teilbereich werden die Richtwerte der TA Lärm zwar für Allgemeine Wohngebiete überschritten, jedoch für Mischgebiete eingehalten. Die vorstehend Überschreitung der Immissionsrichtwerte steht den nach § 1 (6) BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnissen jedoch nicht entgegen, da die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten werden und in Mischgebieten gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Hinsichtlich der weiteren Gewerbebetriebe, die östlich des Plangebietes liegen, kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass in etwa der Hälfte des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete, bei einer Einhaltung der Werte für Mischgebiete zu erwarten ist. In einem etwa 12,00 – 18,00 m breiten Streifen an der östlichen Plangebietsgrenze werden die Werte für Mischgebiete überschritten.

Die Gemeinde Langenberg hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine Wohnnutzung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann.

Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Gemeinde eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssten.

Auf die Ermittlung - und Abwägung - konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten.

Dieses ist hier nicht der Fall.

Die Beantwortung hat in der Abwägung nach folgenden Prüfschritten zu erfolgen.

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wären die geplanten Wohngebäude (einschl. Außenwohnbereiche) weit von dem östlich gelegenen Gewerbegebiet abzurücken, um diese wohngebietstypischen Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts einzuhalten.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines ortskernnahen Wohnstandortes. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Lärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die Kriterien der Siedlungsentwicklung in Langenberg sowie der Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- der gewünschten Abrundung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung,
- dem weitgehenden Verzicht auf Schaffung von Splittersiedlungen in dem weitgehend zersiedelten Raum,
- dem weitgehenden Verzicht der Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung zu treffen, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus (es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht

- nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes Langenberg zu Grunde gelegt werden kann. Demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden.

#### b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist.

Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der östlich gelegenen Gewerbebetriebe für zugewandte und seitlich ausgerichtete schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume der Wohngebäude).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle der Gewerbebetriebe östlich des Plangebietes bzw. im Osten des Plangebietes angebracht werden.

Eine aktive Schallschutzmaßnahme müsste hier unter Berücksichtigung von zwei bis drei Vollgeschossen in dem Plangebiet eine Höhe von mindestens 10,00 m erreichen, um eine Schutzwirkung zur Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Richtwerte in dem Wohngebiet zu erlangen.

Ein aktiver Lärmschutz hätte mit der Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Langenberg nicht vorkommt und nicht üblich ist.

Der Schutz der Außenwohnbereiche der geplanten Bebauung kann im Sinne einer abgewandten Anordnung der Freisitze, Terrassen und Balkone erreicht werden. Zudem ist eine schallschützende Wirkung durch eine entsprechende Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück möglich.

Dieses ist hier im Sinne der architektonischen Selbsthilfe durchaus realistisch, da der Emissionsort östlich des Plangebietes liegt und die Anordnung der Freisitze etc. in der Regel auf der Süd- bzw. Westseite der potenziellen Baugrundstücke in dem Plangebiet zu erwarten ist.

Die errechneten Lärmwerte der schalltechnischen Voruntersuchung zeigen, dass in dem Außenwohnbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Den Ansprüchen an ein gesundes Wohnen, welches auch den Außenwohnbereich mit einbezieht, wird somit entsprochen.

Dieses gilt nicht für einen etwa 12,00 – 18,00 m breiten Streifen an der östlichen Plan-  
gebietsgrenze, in dem die sog. Mischgebietswerte überschritten werden. Hier ist eine  
Nutzung des Außenwohnbereiches im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes  
auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 224 auszuschließen bzw. hierzu eine ent-  
sprechende Kennzeichnung vorzunehmen.

Der Bereich ist identisch mit der Kennzeichnung der Fläche, in der die Errichtung von  
Gebäuden und Gebäudeteilen mit schutzwürdigen Räumen zum Zwecke des Schutzes  
des Innenwohnbereiches ausgeschlossen wird.

#### c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen der Stadtgestaltung  
hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Aus stadtplanerischer Sicht sind daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünf-  
tig zulässige Wohnnutzungen geeignet.

In dem Plangebiet liegen - mit Ausnahme des etwa 12,00 – 18,00 m breiten Streifen an  
der östlichen Plangebietsgrenze - Geräusch-Belastungen vor, die gesundes Wohnen  
sicherstellen, somit - bezogen auf die geplante Nutzung "Wohnen" - belästigenden, je-  
doch keinen gefährdenden Charakter aufweisen.

Die Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen kann auch dadurch ge-  
schehen, dass den durch Gewerbelärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen  
nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutz-  
maßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß  
von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschär-  
fen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und  
- wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräu-  
me vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene  
passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärm-  
armer Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüf-  
tungseinrichtungen bei Schlafräumen
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand  
der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Ge-  
bäude.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die  
Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den  
lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-  
WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Wohnräume müssten zusätzlich  
mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien (VDI 2719) von maximalen Innenlärm-  
pegeln von 35 dB(A) bei Aufenthaltsräumen und 40 dB(A) bei Kommunikations- und  
Arbeitsräumen aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innenge-

räuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu.

Der mit einer Lärmvorbelastung von > 55 dB(A) – 60 dB(A) tags sowie > 40 dB(A) – 45 dB(A) nachts bzw. Spitzenpegel von < 65 dB(A) nachts belegte Bereich des Plangebietes wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 224 „Friedhofsweg“ entsprechend als Lärmvorbelastung gekennzeichnet.

Kennzeichnung des Bereiches mit einer Lärmvorbelastung von > 55 dB(A) – 60 dB(A) Tags sowie > 40 dB(A) – 45 dB(A) nachts bzw. Spitzenpegel von < 65 dB(A) nachts

Die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken ist so vorzunehmen, dass Wohn- und Schlafräume bzw. Räume zum dauerhaften Aufenthalt an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden.

Außenwohnbereiche der geplanten Bebauung sind durch architektonische Selbsthilfe im Sinne einer von dem Emissionsort abgewandten Anordnung der Freisitze, Terrassen und Balkone zu errichten bzw. eine schallschützende Wirkung durch eine entsprechende Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück vorzusehen.

Zudem wird empfohlen, dass innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche Gebäude und Gebäudeteile zu Wohnzwecken im Sinne von Wohn- und Schlafräumen bzw. von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt dienen, durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie 40 dB(A) bei Kommunikations- und Arbeitsräumen nicht überschritten werden.

Für einen rd. 12,00 – 18,00 m breiten Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird festgesetzt:

Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken im Sinne von Wohn- und Schlafräumen bzw. von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt freizuhalten sind.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gebäude und Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken im Sinne von Wohn- und Schlafräumen bzw. von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt dienen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Gesamtabwägung

Die Wohnbebauung ist an dem Standort trotz der ermittelten Schall-Beurteilungspegel städtebaulich gewollt. Einem Heranrücken der Wohnbebauung an die Gewerbebetriebe wird dabei der Vorrang vor einer Trennung / einem Abrücken zwischen dem Emissionsort und der Wohnnutzung gegeben. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidet aus städtebaulicher Sicht aus. Die Konfliktlösung mittels passiver Schallschutzmaßnahmen ist möglich, da der für die Wohnnutzung relevante Außenwohnbereich tags ausreichend und durch architektonische Selbsthilfe der Innenwohnbereich tags und nachts im Sinne des Erreichens von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend geschützt werden kann.

Bielefeld / Langenberg, März 2018

Verfasser:

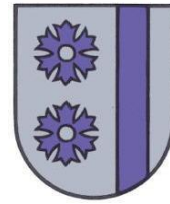
Drees & Huesmann · Planer  
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. 22679  
Email: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## **ANLAGEN**

Anlage 1: Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung  
Darstellung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes



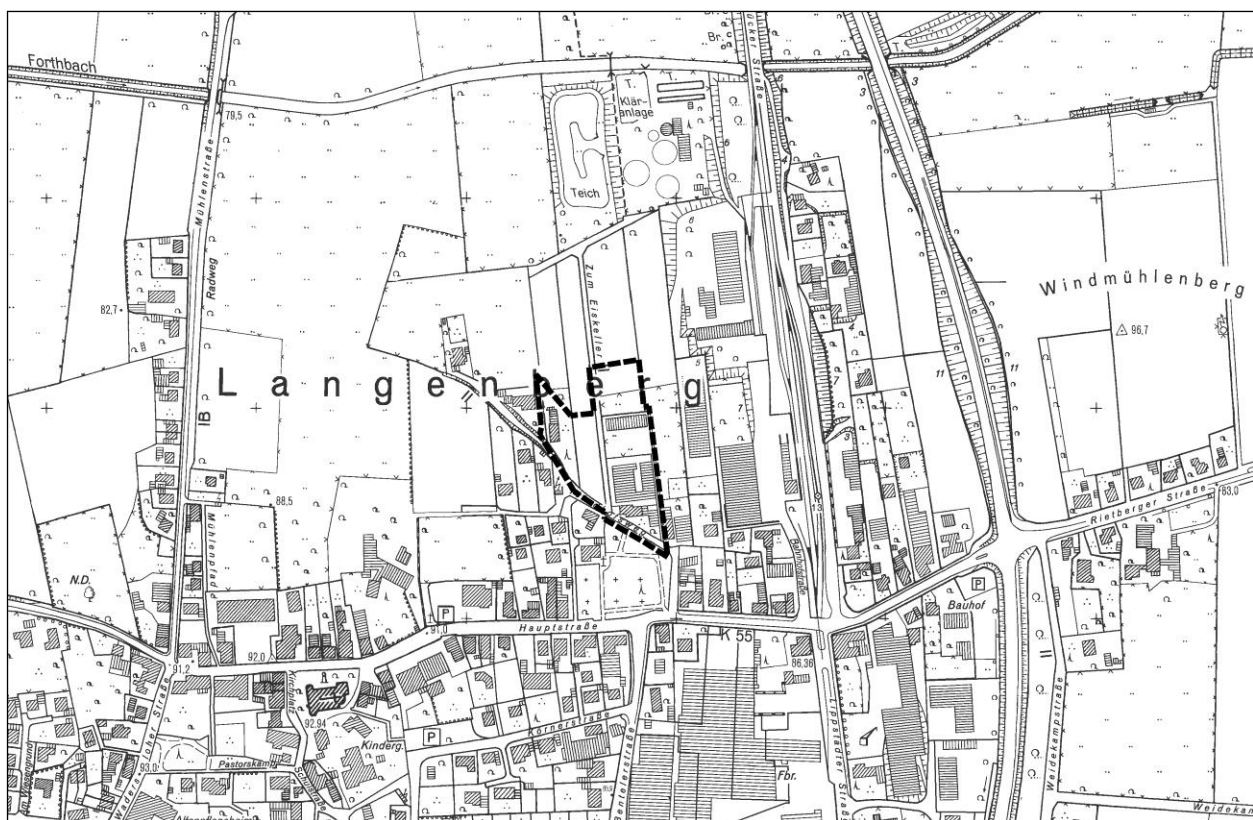
# Gemeinde Langenberg



## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortslage: Langenberg

Plangebiet: Beidseitig der Straße „Zum Eiskeller“,  
Nördlich der Straße „Friedhofsweg“



### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (1) BauGB

#### Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel 05205-3230; Fax -22679 Email: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

26.03.2018

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Ziel der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl</b>	<b>5</b>

## 1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Planung ist die Umnutzung eines ehemaligen Geflügelhofs zu wohnbaulichen Zwecken. Die Produktionshallen und Stallungen östlich der Straße „Zum Eiskeller“ werden heute nicht mehr betrieben und sollen zugunsten einer Wohnbebauung abgebrochen werden. Die Eigentümerin der Flächen trat mit dem Wunsch einer wohnbaulichen Entwicklung an die Gemeinde heran.

Um hier die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da die derzeit rechtskräftigen Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft und gewerblichen Bauflächen der angestrebten Nutzung und dem Gebot zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB entgegenstehen. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Friedhofsweg“.

Der Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung weicht vom Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes ab. Im Flächennutzungsplan wird derzeit nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend ein rd. 45 m tiefer Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine gewerbliche Nutzung ist hier jedoch nicht weiter vorgesehen, sodass diese Darstellung zugunsten landwirtschaftlicher Flächen zurückgenommen werden soll.

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befindet sich ein wohnbaulich genutztes Grundstück, welches im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Da im Anschluss an dieses Wohngrundstück gemischte Bauflächen anschließen, soll die bereits vorhandene Bebauung im Flächennutzungsplan aufgegriffen werden und somit eine Arrondierung des nördlichen Siedlungskörpers erfolgen.

In der Gemeinde Langenberg besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Mit der vorliegenden Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf diesen Wohnflächenbedarf.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind (Umweltbericht: Höke LandschaftsArchitektur, August 2017).

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie ergänzender Erhebungen. Weiterhin erfolgte in diesem Zusammenhang auch eine Auswertung der Darstellungen von Fachplänen. Die Schutzgutbetrachtung wurde anhand von Kriterien vorgenommen, die aus den gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet wurden. Mit diesen Kriterien werden Bedeutungen des Schutzgutes und Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben beschrieben und anschließend bewertet.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben weitestgehend nur geringfügige Wirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Es wurden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

Die formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen den Schutz bestehender und zu erhaltender Gehölze sowie dem Wiedereinbau von Boden. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Empfehlungen getroffen, die einen ausreichenden Lärmschutz im Plangebiet sicherstellen (siehe unten).

Mit der Planung wurden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen waren. Insgesamt entstand ein Kompensationsbedarf in Höhe von 5.684 Biotopwertpunkten. Die Kompensation der ermittelten Biotopwertpunkte erfolgt zum Großteil auf einer 14.467 m<sup>2</sup> großen Kompensationsfläche am Eusternbach (Kompensationsfläche Krimphove; Gemarkung Langenberg, Flur 22, Flurstück 13). Der bestehende Acker (8.967 m<sup>2</sup>) und die Intensivwiese (5.500 m<sup>2</sup>) werden in artenreiche Mähwiesen mit Bewirtschaftungsreglementierungen (zeitlich, chemisch, biologisch) umgewandelt. Infolge der Aufwertung von Acker bzw. Intensivwiese werden 45.134,5 Biotopwertpunkte auf der Fläche realisiert. Das entspricht einer Aufwertung von 3,1 Biotopwerteinheiten. 20.452 Biotopwertpunkte wurden bereits für die Kompensation anderer Bebauungspläne beansprucht. Es verbleiben somit 5.188,5 Biotopwertpunkte, die für die Kompensation des Bebauungsplans Nr. 224 „Friedhofsweg“ beansprucht werden können. Die verbleibenden 495,5 Biotopwertpunkte werden im Anschluss an das Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh kompensiert.

#### Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Flächen, durch deren Nutzungen Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Ein schalltechnisches Gutachten (TÜV Nord, Hannover, Juni 2017) hat gezeigt, dass in etwa der Hälfte des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten ist. In einem etwa 12,00 – 18,00 m breiten Streifen an der östlichen Plangebietsgrenze werden zudem die Werte für Mischgebiete überschritten.

Auf ein Abrücken der Planung im Sinne des Trennungsprinzips gem. § 50 BImSchG soll vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes verzichtet werden. Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines ortskernnahen Wohnstandortes. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Lärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung scheidet aus (es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zu-

lässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik. Für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle der Gewerbebetriebe östlich des Plangebietes bzw. im Osten des Plangebietes angebracht werden. Eine aktive Schallschutzmaßnahme müsste hier unter Berücksichtigung von zwei bis drei Vollgeschossen in dem Plangebiet eine Höhe von mindestens 10,00 m erreichen, um eine Schutzwirkung zur Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Richtwerte in dem Wohngebiet zu erlangen. Diese hätte mit der Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Langenberg nicht vorkommt und nicht üblich ist.

Die Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Gewerbelärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

So wird eine Kennzeichnung des mischgebietstypisch lärmvorbelasteten Bereiches vorgenommen. Die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken ist her so vorzunehmen, dass Wohn- und Schlafräume bzw. Räume zum dauerhaften Aufenthalt an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden. Außenwohnbereiche der geplanten Bebauung sind durch architektonische Selbsthilfe im Sinne einer von dem Emissionsort abgewandten Anordnung der Freizeite, Terrassen und Balkone zu errichten bzw. eine schallschützende Wirkung durch eine entsprechende Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück vorzusehen.

Zusätzlich wird empfohlen, dass innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche Gebäude und Gebäudeteile zu Wohnzwecken im Sinne von Wohn- und Schlafräumen bzw. von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt dienen, durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie 40 dB(A) bei Kommunikations- und Arbeitsräumen nicht überschritten werden.

Für einen rd. 12,00 – 18,00 m breiten Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird zudem festgesetzt, dass dieser von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken im Sinne von Wohn- und Schlafräumen bzw. von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt freizuhalten ist. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gebäude und Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken im Sinne von Wohn- und Schlafräumen bzw. von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt dienen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

#### Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der

Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2017) untersucht worden.

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) der Arten Breitflügelfledermaus, Großer Bartfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden, sollte der Abbruch von Gebäuden außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen. In diesem Zeitraum sind die potenziellen Winterquartiere von Fledermäusen vor dem Abbruch auf einen Besatz zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Abbrucharbeiten in die Aktivitätsphase, außerhalb der Wochenstubenzeit, in die Zeiträume von Mitte März - Ende April oder Anfang September - Mitte November zu legen. Die festgestellten Strukturen sind in diesen Zeiträumen vor Beginn der Abbrucharbeiten auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird kein Besatz festgestellt, sind die Strukturen im Anschluss an die Kontrolle dauerhaft bis zum Abbruchtermin zu verschließen. Sollte eine Nutzung festgestellt werden, muss bis zum Verlassen der Strukturen durch die Tiere gewartet werden. Dieses wäre außerhalb der Wochenstubenzeit nachts (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) bei geeigneter Witterung am wahrscheinlichsten. Ein Abbruch innerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang Mai - Ende August) ist nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle der potenziellen Wochenstuben ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Zudem ist für potenzielle Zwischen-, Sommer- und Winterquartiere wie in den Zeiträumen der Aktivitätsphase von Fledermäusen außerhalb der Wochenstubenzeit zu verfahren (Kontrolle und Verschluss).

Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die umliegenden Gebäude den Verlust an potenziellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten und zu erweitern, muss für nachweislich genutzte Fledermausquartiere je ein Ersatz in Form eines Fledermausfassadenquartiers bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Als Fassadenquartiere eignen sich die fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler oder vergleichbare. Alternativ können verschiedene Fassadenkästen der Fassade aufgesetzt werden (z.B. das Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ, das Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare). Hierdurch können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG vermieden werden.

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) von Mehlschwalben zu vermeiden, muss der Abbruch des gewerblich genutzten Gebäudes außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der Mehlschwalben im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte April erfolgen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine gutachterliche Untersuchung der Strukturen festgestellt wird, dass das abzubrechende Gebäude nicht von Mehlschwalben genutzt wird. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vergleichbare, bisher ungenutzte Strukturen, sodass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Um ein Töten und Verletzen von Jungvögeln des Feldsperling, der Schleiereule und des Turmfalken gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss der Abbruch der Gebäude außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit dieser Arten im Zeitraum von Mitte Oktober - Ende März erfolgen. Ist der Abbruch der Gebäude innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit unumgänglich, muss durch einen Gutachter sicher-

gestellt werden, dass die Gebäude nicht von Feldsperling, Schleiereule und Turmfalke genutzt werden. Wird ein Besatz festgestellt, sind durch den Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen (z.B. zeitliche Begrenzung des Abbruches, Ersatznistplätze, etc.).

Vergleichbare Nischenstrukturen für den Feldsperling sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden, weshalb die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt. Da im Umfeld des Plangebietes keine mit den Ställen vergleichbaren Strukturen vorhanden sind, ist bei Nachweis der Nutzung der Ställe durch Schleiereulen oder Turmfalken ein geeigneter Ersatz zu schaffen. Als Ersatznistkästen bieten sich der Schleiereulenkasten Nr. 23 und die Turmfalkennisthöhle Nr. 28 oder 2FT der Firma Schwegler (oder vergleichbare) an. Die Kästen könnten nach Absprache mit den Flächenbewirtschaftern in der Umgebung in einer oder mehreren Scheunen der Hofstellen im Umfeld des Plangebietes oder alternativ dazu (für den Turmfalken) an der Giebelwand eines der geplanten Wohngebäude angebracht werden.

Bei Anwendung der benannten Vermeidungsmaßnahmen löst die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 23.08. bis einschließlich 30.09.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel hierzu um Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB gebeten. Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) sowie 4 (2) BauGB erfolgten parallel im Zeitraum vom 20.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018. Ergänzend hierzu wurde am 09.01.2018 eine Bürgerversammlung im großen Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Langenberg durchgeführt.

Während beider Beteiligungsrounds gingen Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein, die allerdings zu keiner wesentlichen Änderung der Planunterlagen führten. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wurden seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

### **4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl**

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Langenberg. Das Angebot an Immobilien war zur Zeit der Planaufstellung auf dem freien Markt sehr gering. Mit der Entwicklung der Baugebiete „Haselkamps Wiese“ und zuletzt „Östliche Mühlenstraße“ wurden Wohnbauflächen im Ortsteil Langenberg bereitgestellt, welche bis heute weitestgehend veräußert sind und zum derzeitigen Zeitpunkt keine weiteren Entwicklungspotenziale bieten. Über diese Baugebiete hinaus besteht weiterhin ein hoher Bedarf an neuem Wohnbauland im Gemeindegebiet. Dies zeigt sich u.a. durch alltägliche Anfragen bei der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde Langenberg reagierte mit der Bauleitplanung auf den bestehenden Wohnflächenbedarf im Gemeindegebiet und trug mit der Planung zur langfristigen Entwicklung und Stärkung der Gemeinde bei.

Da mit der Planung die Nachnutzung einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche vorbereitet wird, stellt diese eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung standen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Südlich des Plangebietes befindet sich die „Hauptstraße“ als Hauptversorgungszent-

Gemeinde Langenberg  
Zusammenfassende Erklärung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

rum in Langenberg, an der zentrale Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur (Fach- und Einzelhandel, Banken, Kirche, Kindergarten, Apotheken, Arztpraxen, Gastronomie) liegen. Das Plangebiet liegt somit in einer sehr gut integrierten Lage und eignet sich daher im besonderen Maße für eine wohnbauliche Nutzung.

Im Ergebnis zeigt sich das der Bauleitplanung zugrunde liegende Planungskonzept für die Erfüllung des Planungszwecks als in besonderen Maßen geeignet.

Bielefeld / Langenberg, März 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer  
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. 22679  
Email: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)