

# Gemeinde Schapen – Samtgemeinde Spelle

Landkreis Emsland

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „ZWISCHEN WIESENGRUND UND KOLPINGSTRASSE“

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTEN ZUR GEPLANTEN AUSWEISUNG VON WOHN- UND MISCHEGEBIETSFLÄCHEN IM ORTSKERN VON SCHAPEN IN DER GEMEINDE SCHAPEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Stand: 21.06.2024

Impressum

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Schapen**

**Auftragnehmer:**



Krüger  
Landschaftsarchitekten  
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188  
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183  
[krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de](mailto:krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch  
**Architekt + Stadtplaner**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsabsichten</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>10</b>

# 1 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“ der Gemeinde Schapen liegt in der zentralen Ortsmitte von Schapen. (siehe Abbildung 1)

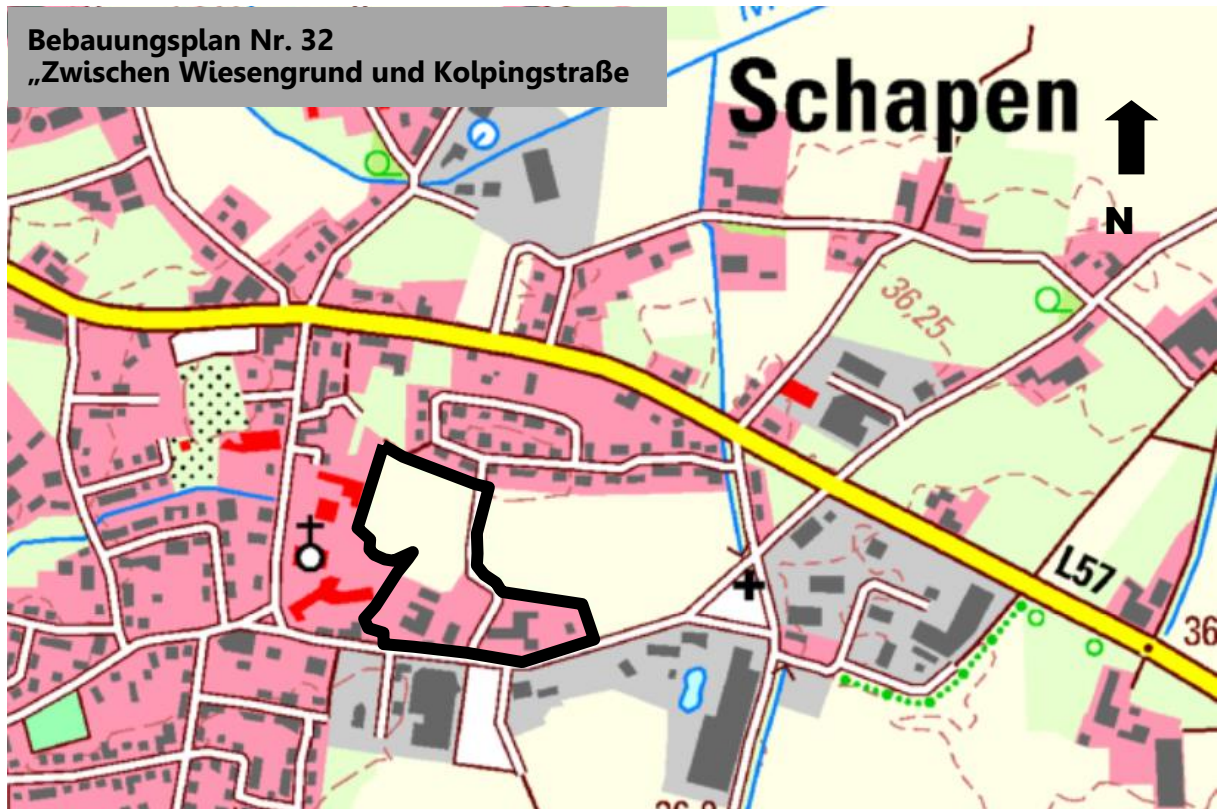


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 2,3 ha umfasst in zentraler Ortskernlage im Norden bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Im Süden des Plangebietes (entlang der Kolpingstraße) wurden mehrere, zum heutigen Zeitpunkt noch bebaute Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet vereinzelt vorzufinden.

Der heutige Ortskern der Ortslage Schapen hat sich vor allem entlang der Kirchstraße und der Kolpingstraße entwickelt, wobei der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung sich westlich und südlich dieser beiden Straßen vollzogen hat. Im Umfeld der Straße Wiesengrund ist vor einigen Jahrzehnten ein weiteres innerörtliches Wohngebiet entstanden. Entlang der Kirchstraße befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Kindergarten, Post, Altenheim). An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 prägt eine gemischte Baustruktur diesen Teil des Ortskerns.

Westlich der St. Ludgerus Kirche grenzt ein weiteres Wohngebiet an, das sich weiter bis zur Straße Am Dorfgraben erstreckt.

In den vorhandenen Wohngebieten im Ortszentrum von Schapen wird die Siedlungsstruktur überwiegend von einer lockeren, kleinteiligen Einzelhausbebauung mit ihren vorherrschenden Wohnhäusern bestimmt. Darüber hinaus sind aber auch mehrgeschossige, z. T großvolumige Baukörper, insbesondere an der Kirchstraße und der Kolpingstraße in diesem Teil des Ortskerns von Schapen anzutreffen

Nördlich des Änderungsbereiches (im Umgriff der Beestener Straße – L 57) sind weitere Siedlungsansätze der engeren Ortslage vorhanden.

Maßstabgebend für die gestalterische Ausprägung des zukünftigen Baugebietes ist deshalb die angrenzende Bebauungsstruktur des Ortskerns.

## 2 PLANUNGSANLASS

# 2

Die Gemeinde Schapen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“ die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes (WA), in Verbindung mit einem Mischgebiet (MI) als Ergänzung und Vervollständigung des bestehenden Ortsgrundrisses in der inneren Ortslage von Schapen.

Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Zentrum von Schapen eine weitere Baulandmobilisierung zu ermöglichen.

Aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil, ist die Ausweisung einer Fläche für die wohnbauliche Eigenentwicklung sowie die Ergänzung der gemischten Baustruktur an der Kolpingstraße notwendig. Die Gemeinde möchte aus diesem Grunde mit diesem neuen Baugebiet eine maßvolle Eigenentwicklung des Ortskerns vorantreiben.

Zur Verbesserung der Angebote für den Wohnungsbau in der Ortslage soll deshalb, insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung sowie der bestehenden Wohnbaulandnachfrage, eine bisher nicht bebaute Wohnbauflächenreserve für eine zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung aktiviert und im Siedlungszusammenhang bereitgestellt werden. Gleichzeitig soll das Angebot für das Wohnen zusammen mit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören erweitert werden.

Die aktuelle Wohnbaulandnachfrage resultiert aufgrund der in Schapen weiter bestehenden anhaltenden konkreten Wohnbauflächennachfrage, der mittlerweile keine planungsrechtlich gesicherte Baulandangebote gegenüber stehen.

Vor dem Hintergrund dieser angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt hat die Samtgemeinde die Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für die Mitgliedsgemeinden Spelle, Schapen und Lünne in Auftrag gegeben, um zukünftige Entscheidungshilfen und Handlungsansätze für die bedarfsgerechte Wohnungsmarktsteuerung in der Samtgemeinde und in den Mitgliedsgemeinde zu erhalten.

Zur Wohnraumversorgung in der Gemeinde Schapen wurden in diesem Konzept folgende vorrangige Ziele formuliert:

*„Der Gemeindegröße (von Schapen) entsprechend fällt der zusätzliche Wohnungsbedarf trotz der ebenfalls positiven Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geringer aus als in der Gemeinde Spelle.*

*Für die Jahre 2021 bis 2025 wird hier ein zusätzlicher Bedarf von 24 bis 42 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 6 bis 10 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern prognostiziert.*

*Auch in Schapen geht der Bedarf für die Jahre ab 2026 leicht zurück. Für den Zeitraum von 2026 bis 2030 liegt dieser bei 18 bis 37 Wohneinheiten bzw. 5 bis 9 Wohneinheiten. Zwischen 2031 und 2035 werden noch 15 bis 33 Wohneinheiten bzw. 4 bis 8 zusätzliche Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern benötigt, um der prognostizierten Haushaltsentwicklung entgegenzukommen.“*

Aufgrund dieser Bedarfsprognose sollten in Schapen von 2021 bis 2035 ca. 57 bis 112 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie ca. 15 bis 27 WE in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Insofern stellt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“ als allgemeines Wohngebiet (WA) i. V. m einem Mischgebiet (MI) einen Schritt zur Realisierung dieser Entwicklungsstrategie bis 2025 dar, wonach 24 bis 112 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhausbauweise und 6 bis 10 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (die z. B. an der Kolpingstraße entstehen könnten) dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden müssen.

Das geplante Baugebiet befindet sich angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortskerns und wurde bisher in seinem nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. In den südlichen Teil des Geltungsbereiches wurden bisher bereits bebaute Grundstücke einbezogen, deren bisherigen Nutzung aufgegeben wird. Die vorhandene Bebauung im Zuge der Überplanung dieses Bereiches ist nicht erhaltenswert und soll durch neue, den Planungszielen angepasste Gebäude ersetzt werden. Insofern ist die Zulässigkeit von neuen Nutzungen für den Ortskern auf dieser Fläche begründet, da sich die geplante Neubebauung dem bestehenden Siedlungsgefüge anpassen wird.

Resultierend aus der geplanten baulichen Entwicklung werden durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils besser ausgelastet und gestärkt.

## 3 PLANUNGSABSICHTEN

3

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Ortslage Schapen neue Bauflächen sowohl für Wohnstätten als auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe planungsrechtlich auszuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 soll in Schapen daher eine unmittelbar an die vorhandene Dorfkernbebauung angrenzende, bisher als Außenbereichsfläche einzustufende Baulücke aktiviert und zusammen mit einer vorhandenen Bauzeile an der Kolpingstraße zu einer neuen baulichen Ortskernerweiterung entwickelt werden.

Um möglichst frühzeitig einen Überblick über die Möglichkeiten für die konkrete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu bekommen, wurden für das Gebiet 2 städtebauliche Entwurfskonzepte erarbeitet:

### Variante 1

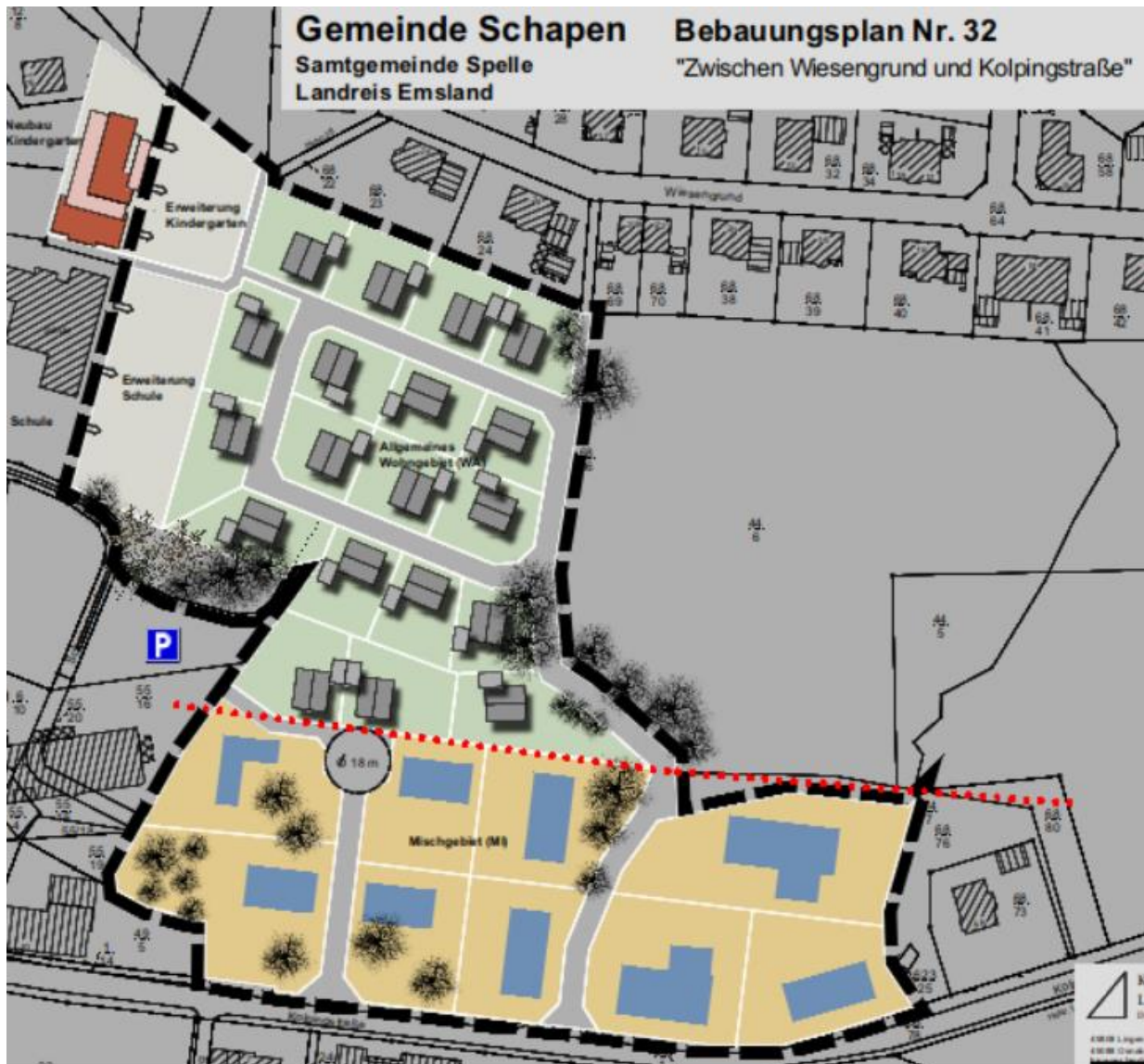


Abbildung 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept – Variante 1 - zum Bebauungsplan Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“

In dieser Variante ist die Ausweisung eines Wohngebietes auf der Nordseite des Plangebietes geplant, dass sich in südliche Richtung als Weiterführung des nördlich angrenzenden Wohnquartiers (Wiesengrund) entwickeln soll. Erschlossen werden die Wohnbauflächen über eine bereits vorhandene historischen Wegeverbindung, die von der Kolpingstraße nach Norden in das Plangebiet hineinführt und zu einer Wohnstraße ausgebaut werden soll. Am Ende dieser Erschließungsstraße geht der Straßenverlauf nach Westen in eine U-förmige Schleifenstraße über. An diesem Straßenzug können ca. 16 neue Baugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen. Zwei Fuß- und Radwege im Westen und Osten der WA-Flächen sichern die Durchlässigkeit des Gebietes bzw. ermöglicht eine Fußwegeverbindung zum Parkplatz des Kindergartens und in das Wohngebiet „Wiesengrund“.

Weiterhin sieht dieses Konzept westlich des Einfamilienhausbereiches die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den Kindergarten und die Grundschule vor. Diesen Einrichtungen stehen auf den ihnen derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, die Einfamilienhaussiedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung aufzunehmen und in das neue Plangebiet zu übertragen. Das Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers, wird sich sowohl in seiner Funktion als auch in Form und Ausdruck dem benachbarten, dörflich geprägten baulichen Siedlungsgefüge in der Ortsmitte von Schapen anpassen. Es wird daher ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen, das sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen wird.

Gemäß dem räumlichen Konzept der Variante 1 zur Quartiersentwicklung wird der nördliche Rand der Kolpingstraße mit einer Reihe von Baurundstücken eingefasst, welche in ihrer Größe für eine Wohn- und Geschäftsbebauung bzw. für Mehrfamilienhäuser zugeschnitten sind. Als Art der baulichen Nutzung kommt an dieser Stelle eine Mischgebietsausweisung (MI) in Frage, um zu einen dem vorhandenen Mischgebietscharakter an der Kolpingstraße zu entsprechen. Zum anderen ist zu erwarten, dass Gewerbelärm von den südöstlich der Kolpingstraße angesiedelten Gewerbebetrieben in das Plangebiet einwirken wird, so dass das Mischgebiet als „Pufferzone“ zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und den Gewerbegebieten dient. Die im Konzept angenommene Tiefe der MI-Fläche entspricht dem derzeitigen Kenntnisstand. Die im Bebauungsplan zugrunde zu legende Nutzungsgrenze zwischen den beiden Baugebieten wird im weiteren Planungsverfahren im Rahmen der Berücksichtigung der Ergebnisse eines noch zu erarbeitenden schalltechnischen Gutachtens genau festgelegt.

Die Zugänglichkeit der jeweiligen MI-Grundstücke soll direkt von der Kolpingstraße bzw. von der bestehenden Wegeverbindung aus erfolgen. Die im Seitenraum dieses Weges und die in den übrigen Teilen des Plangebietes vorhandenen großkronigen Einzelbäume werden soweit wie möglich erhalten und im Bebauungsplan entsprechend durch Festsetzungen gesichert.

Im westlichen Teil des Mischgebietes untergliedert eine hier angeordnete Stichstraße die gemischten Bauflächen. Diese Straße endet in einer Wendeanlage ( $\varnothing$  18 m) von der aus zwei weitere Einfamilienhausgrundstücke erschlossen werden können. Darüber hinaus kann von hier aus eine neue Parkplatzzufahrt zu Altenwohnheim angelegt werden.

Über die geplanten Erschließungsstraßen, in Verbindung mit der Kolpingstraße, können die neuen Siedlungsbereiche an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Im Planbereich des Bebauungsplanes sollen für das Maß der baulichen Nutzung die üblicherweise in den benachbarten Baugebieten für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) getroffenen Festlegungen übernommen werden.

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 der Nds. Landesbauordnung (NBauO) sollen zudem Regelungen getroffen werden, um eine Integration der neuen Bebauung in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

## Variante 2

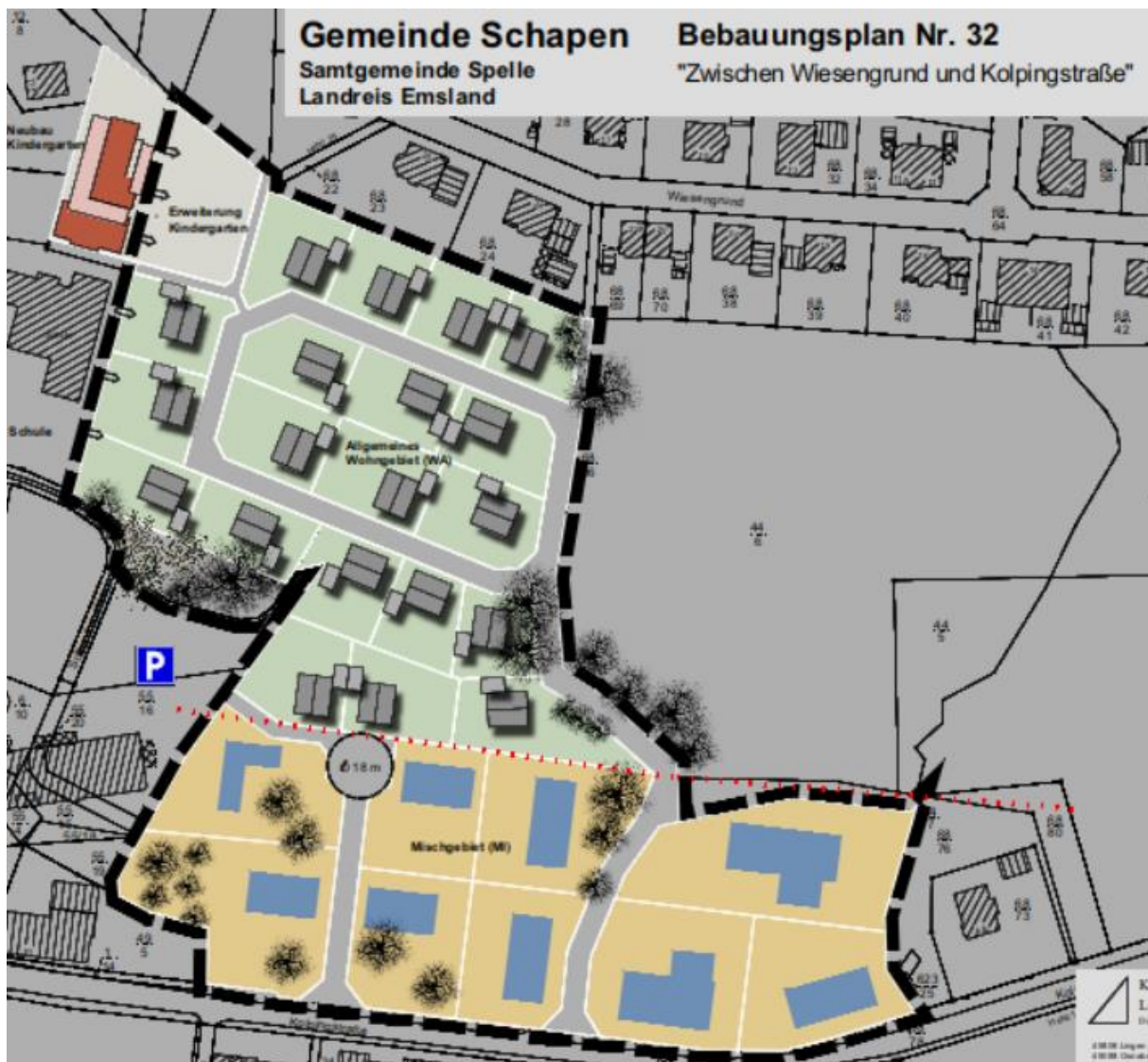


Abbildung 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept – Variante 2- zum Bebauungsplan Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“

Diese Variante basiert im Wesentlichen auf der Variante 1. Beide unterscheiden sich lediglich im Nordwesten des allgemeinen Wohngebietes. In der Variante 2 wird anstatt der in Variante 1 vorgesehenen Erweiterungsfläche der Schule die Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken vorgeschlagen. Da zum heutigen Zeitpunkt noch keine genaue Klarheit darüber besteht, ob seitens der Schule generell eine Erweiterungsbedarf besteht, kann diese Fläche für weitere Wohnbaugrundstücke herangezogen werden. Sollte die Schulverwaltung dennoch Erweiterungsbedarf für ihre Einrichtung sehen, können die Einfamilienhausgrundstücke dem Schulgrundstück angegliedert werden. Ein Vorteil dieses Lösungsansatzes besteht darin, dass dann die Schulfläche eine zusätzliche rückwärtige Erschließung für Fahrzeuge erhält. Die Frage nach dem Erweiterungsbedarf der Schule wird bis zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes zur Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB endgültig mit dem Schulträger abgestimmt.

Um weitergehende Informationen über zu beachtende Rahmenbedingungen der Planung zu erhalten, sind verschiedene Gutachten erforderlich und bereits in Auftrag gegeben.



Die Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchung werden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

## 4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

# 4

- **Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schapen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält im Zentrum der Mitgliedsgemeinde Schapen, zwischen der Beestener Straße, der Kirchstraße und der Kolpingstraße die Darstellung unterschiedlicher Bauflächen.

Südlich der Beestener Straße verläuft eine lineare gemischte Baufläche (M) , die im Westen an der Kirchstraße und im Osten an der Kolpingstraße nach Süden weitergeführt wird.

Südlich dieses Bereiches schließt sich im FNP eine Wohnbaufläche (W) an. Zwischen diesen beiden Flächen ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage angeordnet.

Im südlichen Teil der Kirchstraße sieht der FNP auf der Westseite der Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor, an die sich im Süden eine weitere Wohnbaufläche (W) mit einem Standort für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen anschließt.

Zwischen diesen Siedlungsbereichen erstreckt sich eine größere zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet der 49. FNP-Änderung umfasst im Anschluss zwischen den dargestellten Bauflächen der Ortskerns den westlichen Teil dieser Fläche für die Landwirtschaft.  
(siehe Abbildung 4)

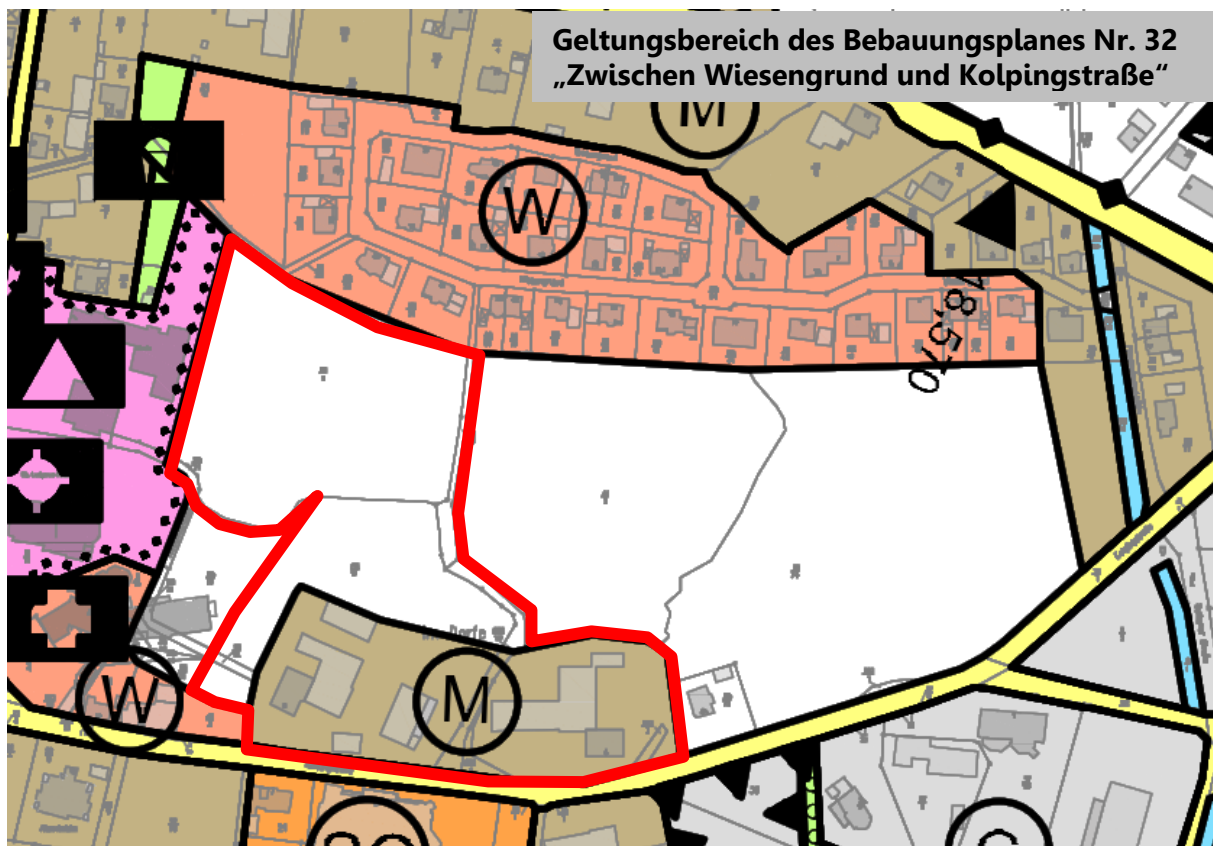


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Schapen

- **49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schapen**

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den westlichen Teil der engeren Ortslage von Varenrode hat die Samtgemeinde Schapen das Verfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Schapen eingeleitet.

Im Rahmen dieser 49. FNP-Änderung wird östlich der Fläche für Gemeinbedarf ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet.

Als südliche Ergänzung der nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Wohnbauflächen (W) wird im Plagebiet eine weitere Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Südlich dieser Wohnbaufläche ist als Abrundung und Vervollständigung der östlich vorhandenen Gebietsstruktur an der Kolpingstraße eine gemischte Baufläche (M) vorgesehen. (siehe Abbildung 5)

# 49. Flächennutzungsplanänderung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Wohnbaufläche  
gem. § 1 Abs. 1 BauNVO)



Gemischte Baufläche  
gem. § 1 Abs. 2 BauNVO)

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
49. Flächennutzungsplanänderung

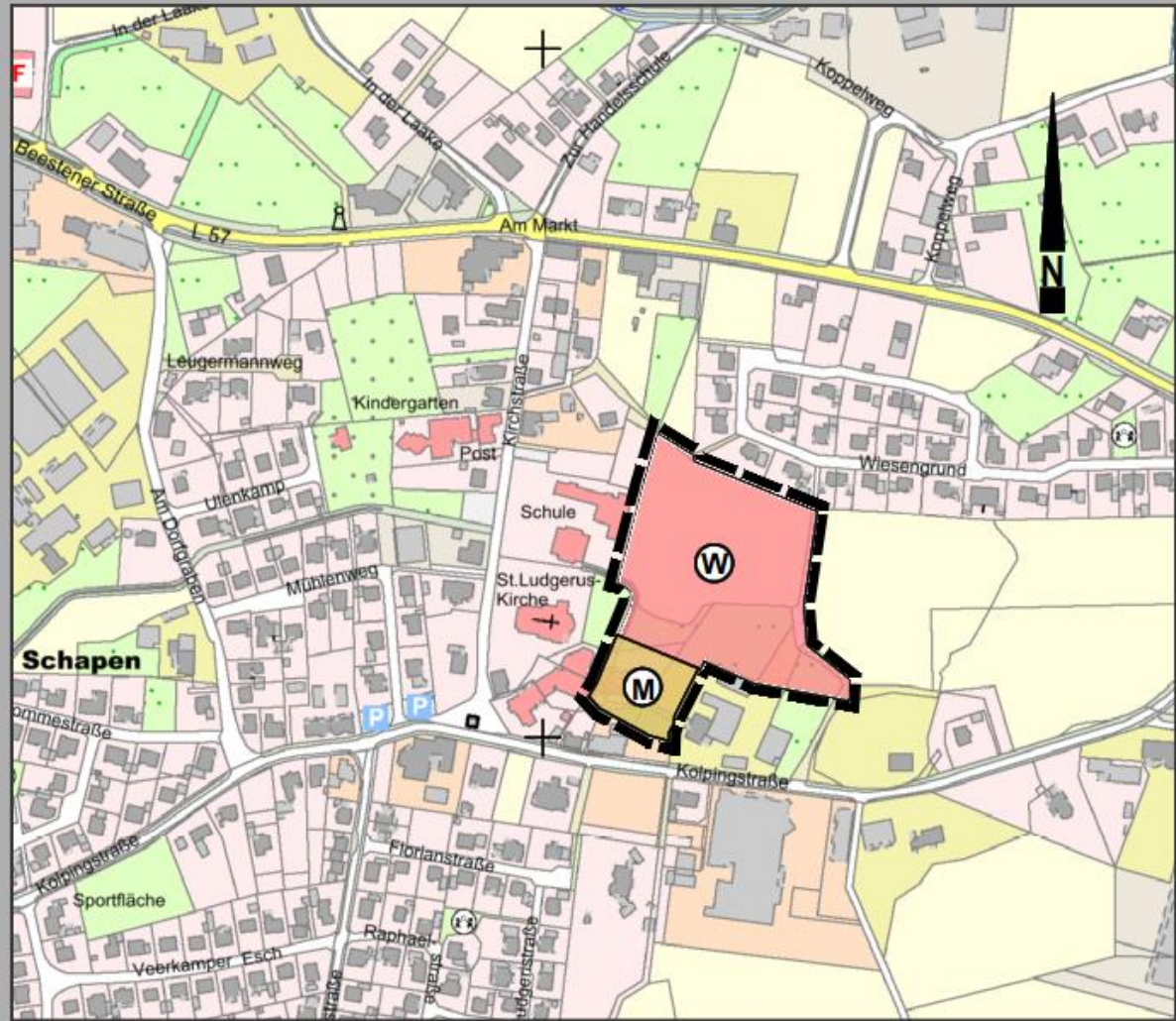


Abbildung 5: 49. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schapen Mitgliedsgemeinde Schapen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“ wird somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle und seiner 49. Änderung entwickelt.

## 5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, der eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für die geplante bauliche Entwicklung eine Fläche gewählt wurden, die bisher vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlag und darüber hinaus bisher bebaute Flächen an der Kolpingstraße umfasst, in der lediglich vereinzelt schützenswerte Einzelgehölzbestände vorhanden sind, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als relativ gering für deren naturschutzfachliche Bedeutung eingestuft werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von diesen Planungsabsichten nicht berührt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen zum derzeitigen Stand des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer Kartierung von Brutvögeln, die bereits durchgeführt wurde.

Eine weitergehende Konkretisierung dieser z. T. noch durchzuführenden umweltrelevanten Untersuchungen wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanaufstellung vorgenommen.

Jedoch ist bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung ist erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Wohnbauflächenerweiterung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB angemessen zu beachten, werden die Ergebnisse der Fachgutachten bzw. des Umweltberichtes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet grenzt östlich an die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Gelegentlich auftretende Geruchsmissionen, die besonders bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt.


Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen aus der Tierhaltung sind aufgrund der großen Abstände zu den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen keine unzulässigen Geruchsmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Gemeinde Schapen.

In Bezug auf die von den Gewerbeflächen südlich der Kolpingstraße in das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen wird im Laufe des weiteren Planverfahrens ein schalltechnisches Gutachten von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Sollten diese Berechnungen ergeben, dass Regelungen zum Schallschutz im Plangebiet erforderlich werden oder wenn aufgrund von Hinweisen der beteiligten Fachbehörden weitere Fachgutachten im Zuge des Planverfahrens erarbeitet werden müssen, werden die Empfehlungen und Ergebnisse dieser Gutachten im nachfolgenden Schritt des Bauleitplanverfahrens (Formalplan zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet der bisherigen agrarischen Nutzung der Flächen nicht bekannt bzw. auch nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Lingen, 21.06.2024

 **Krüger**  
Landschaftsarchitekten  
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188  
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183  
**[krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de](mailto:krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de)**

gez. Großpietsch

.....  
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch  
**Architekt + Stadtplaner**