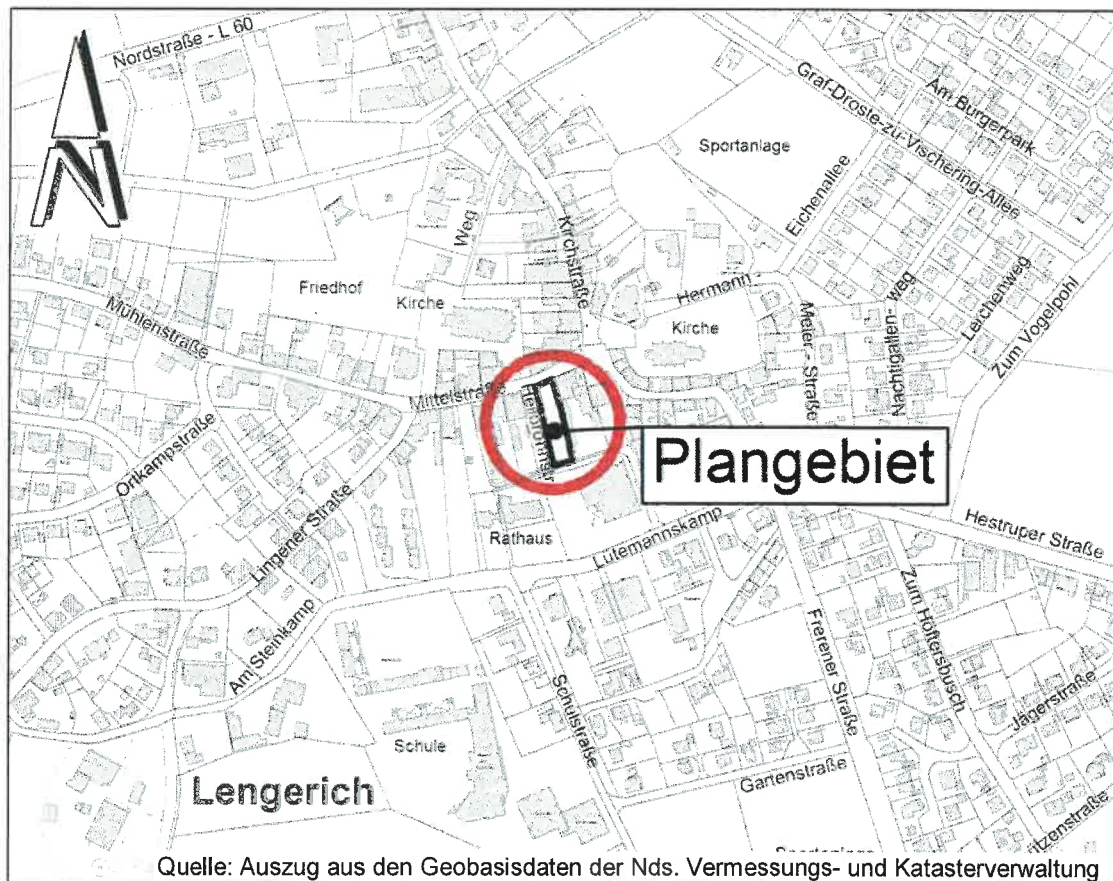


**Gemeinde Lengerich**  
**Landkreis Emsland**



**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 15/ Teil B**  
**5. Änderung**  
**„Ortsmitte - Süd“**

**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

| Inhaltsverzeichnis                                                            | Seite     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                        | 5         |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                         | 6         |
| 3.3    BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAULINIEN/BAUGRENZEN..... | 7         |
| 3.4    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO) .....               | 8         |
| 3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....                                     | 8         |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                                        | <b>8</b>  |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....                            | 8         |
| 4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....                           | 9         |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                             | <b>9</b>  |
| 5.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....                                             | 9         |
| 5.2    VER- UND ENTSORGUNG .....                                              | 10        |
| <b>6 HINWEISE.....</b>                                                        | <b>10</b> |
| <b>7 PLANUNGSSTATISTIK.....</b>                                               | <b>11</b> |
| <b>8 VERFAHREN.....</b>                                                       | <b>11</b> |
| <b>ANLAGE .....</b>                                                           | <b>12</b> |

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15/ Teil B "Ortsmitte - Süd" der Gemeinde Lengerich befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Lengerich. Es liegt zwischen der Mittelstraße im Norden, der Frerener Straße im Osten und der Straße "Lütemannskamp" im Süden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 19/4 und Teile des Flurstückes Nr. 18/2 der Flur 42, Gemarkung Lengerich, im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 28.02.1997, bzw. dessen 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.05.2017.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Lengerich und war bislang mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Diese wurden abgerissen und mit der 3. Änderung wurde im Bereich des Flurstückes Nr. 18/2 eine neue Straßenverbindung (Heilbronnstraße) zwischen der nördlich verlaufenden Mittelstraße und dem Geschäftsbereich mit dem Rathaus an der Straße „Lütemannskamp“ geschaffen.

Nach der Realisierung der Straße soll nun auf dem Flurstück Nr. 19/4 ein neues Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet für eine bis zu dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m fest (s. Anlage 1).

Die Höhenfestsetzungen sind jedoch an die Geschosszahl gekoppelt. Bei einer zweigeschossigen Bebauung, wie im vorliegenden Fall vorgesehen, darf bisher die Traufhöhe 3,80 m und die Firsthöhe 9,50 m nicht überschritten werden. Damit wurde ein enger Rahmen gesetzt, der vom geplanten Bauvorhaben zum Teil nicht eingehalten werden kann. Der Gemeinde liegt daher ein Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor.

Nach Auffassung der Gemeinde ist eine Lockerung der Höhenfestsetzungen sinnvoll, um das Vorhaben, welches zur Ergänzung und Stärkung des Ortskerns beiträgt, zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Planänderung sollen daher die Voraussetzung für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Damit entspricht die Gemeinde auch der Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.160 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. dessen 3. Änderung. Das Gebiet ist, aufgrund seiner zentralen innerörtlichen Lage, vollständig von Bebauung umgeben und war selbst bislang mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes 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**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes soll unverändert als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der westliche Rand ist Teil der bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Diese Festsetzung soll bestehen bleiben. Zu einem Baugebiet gehören auch die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege. Diese sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde, mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen, den jeweiligen Baugebieten zugeordnet und im vorliegenden Bereich somit ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist unbebaut. Das ehemals hier vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Mittelstraße Nr. 5 wurde abgerissen. Die Fläche stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Auch das ehemals westlich gelegene Gebäude Nr. 7 wurde beseitigt und das Grundstück für die neue Straßenverbindung genutzt. Diese Planung ist bereits umgesetzt.

Östlich und westlich schließen sich an der Mittelstraße weitere Wohn- und Geschäftshäuser an. Diese Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 15/Teil B und wurden, wie auch die Flächen im Plangebiet, als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt (s. Anlage 1).

Nördlich der Mittelstraße befinden sich die katholische Kirche von Lengerich und weitere öffentliche Einrichtungen (Bücherei, Kindergarten). Östlich des Plangebietes befindet sich die evangelische Kirche und südwestlich das Rathaus der Gemeinde.

Südlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Lütemannskamp“. Daran schließt sich südlich und südöstlich ein weiterer Geschäftsbereich mit klein- und großflächigen Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben etc. an.

## 3 Geplante Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet

Das Plangebiet soll als Teil der Ortsmitte von Lengerich weiterhin der Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern, Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben dienen. Für den Bereich bleibt daher die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15/ Teil B getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO unverändert bestehen.

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bereich bleibt somit unverändert dem Mischgebietsbereich entlang der Mittelstraße zugeordnet.

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind auch Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll auch weiterhin Bestand haben. Der Ausschluss wird jedoch auch auf die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeweitet.

Weitere oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Ursprungsplan für das Mischgebiet nicht getroffen und werden auch mit der vorliegenden 3. Änderung nicht vorgesehen.

### Fläche für Stellplätze

Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen für das Vorhaben benötigte Stellplätze angeordnet werden. Diese Teilfläche des Mischgebietes wird daher konkret für diese Nutzung vorgesehen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15, Teil B, setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, bei bis zu drei zulässigen Vollgeschossen fest. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze), überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch hiervon abweichende Festsetzungen getroffen werden, insbesondere wenn bei weiteren Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu rechnen ist oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Lengerich und war bereits bislang mit einem Geschäftshaus bebaut. Die umliegenden Flächen weisen aufgrund der zentralen Lage und der gewerblichen Nutzungen ebenfalls überwiegend eine intensive Bodennutzung auf.

Das Plangebiet soll wieder mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden, welches angepasst an die Umgebung, als geschlossene Bebauung errichtet werden soll. Für die Realisierung steht mit dem Flurstück Nr. 19/4 nur eine begrenzte Fläche von ca. 1.100 qm zur Verfügung. Durch die o.g. Kappungsgrenze würde sich für Stellplätze und Nebenanlagen für das geplante Vorhaben ein zu enger Rahmen ergeben. Für das Plangebiet soll daher eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig sein.

Darüber hinaus wurde im ursprünglichen Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf-, und Firsthöhe konkret bestimmt. Danach durfte die Sockelhöhe (SH - Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses) eine Höhe von max. 0,5 m, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte, nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bisher bei einer zweigeschossigen Bebauung ein Maß von 3,8 m und bei einer dreigeschossigen Bebauung von 7,0 m. Die Firsthöhe darf bei max. zwei Vollgeschossen eine Höhe von 9,5 m und bei drei Vollgeschossen von 12,0 m nicht überschreiten (s. Anlage 1).

Die Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sollen für das vorliegende Plangebiet im Grundsatz bestehen bleiben, jedoch künftig nicht mehr an die Geschosszahl gekoppelt sein. Vorliegend werden daher die bislang geltenden Maximalwerte übernommen. Damit bleiben im

Mischgebiet eine maximal zulässige Sockelhöhe von 0,5 m, eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird geringfügig modifiziert und auf die Höhe der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper bezogen.

Mit diesen Festsetzungen bleibt insgesamt eine Anpassung der geplanten Bebauung an die umliegende Bebauungsstruktur gewährleistet.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baulinien/Baugrenzen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15, Teil B, wurde für die Bebauung entlang der Mittelstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Diese Regelung bleibt für das Mischgebiet bestehen.

Am westlichen Rand bezieht das Plangebiet Teile des Flurstückes Nr. 18/2 mit ein. Das Flurstück wurde bereits mit der 3. Änderung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und der bisher hier ausgewiesene Bauteppich überplant. Damit stellt die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich gleichzeitig die Baugrenze dar. Dies galt bislang auch für die nördliche Baugrenze entlang der Mittelstraße.

Für die westliche Baugrenze bleibt diese Festsetzung bestehen. Die nördliche Baugrenze wird dagegen geringfügig zurückgenommen und begradigt. Auch im Süden wird der Bauteppich reduziert. Wie beschrieben, sollen hier nicht überbaubare Grundstücksflächen für die Schaffung erforderlicher Stellplätze genutzt werden. Sie werden daher konkret als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Um gleichzeitig jedoch sicherzustellen, dass die Bebauung raumbildend unmittelbar angrenzend zur Stellplatzfläche realisiert wird, wird der Bauteppich in diesem Bereich zukünftig durch eine Baulinie, auf die gebaut werden muss, begrenzt.

Damit orientiert sich der Bauteppich im Wesentlichen am geplanten Vorhaben. Um für das Vorhaben jedoch einen gewissen Spielraum offen zu halten und eine Gliederung bzw. Auflockerung der Fassade zu ermöglichen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Baugrenzen /Baulinien im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 0,5 m überschritten werden dürfen. Auch ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 0,5 m soll zulässig sein.

Am Westrand grenzt die Straßenverkehrsfläche der Heilbronnstraße unmittelbar an den Bauteppich an. Das Bauvorhaben sieht eine teilweise Überbauung der Verkehrsfläche durch Balkone vor. Nach Auffassung der Gemeinde ist eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,5 m auch in diesem Bereich unschädlich, sofern eine lichte Höhe von 3 m zum Gehweg eingehalten wird. Dies wird durch den teilweisen Einbezug der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und einer entsprechenden textlichen Festsetzung sichergestellt. Damit

ist ab dem 1. Obergeschoss eine teilweise Überbauung der Straßenverkehrsfläche, z.B. durch Vordächer oder Balkone, möglich

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)**

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15/ Teil B wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, in denen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale zur Gestaltung der Dächer und Fassaden festgeschrieben wurden. Damit sollte eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleistet werden. Die getroffenen Regelungen sollen grundsätzlich für den Bereich der 5. Änderung erhalten bleiben. Sie werden jedoch geringfügig modifiziert bzw. ergänzt. Insbesondere für untergeordnete Gebäudeteile oder kleinere Sichtflächen werden die Festsetzungen gelockert, um den Gestaltungsspielraum für das Bauvorhaben zu erweitern.

Die ortstypischen Gestaltungsmerkmale der Bebauung werden nach Auffassung der Gemeinde durch diese Änderungen nicht beeinträchtigt.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Pflanzgebote fest. Danach sind pro Grundstück, pro 10 Stellplätze und pro 100 qm neu entstehender öffentlicher Straßenverkehrsfläche jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum nach der im Bebauungsplan enthaltenden Pflanzliste zu pflanzen.

Wie bereits beschrieben, steht für das geplante Vorhaben nur eine geringe Fläche zur Verfügung. Für die Umsetzung und für erforderliche Stellplätze soll im vorliegenden Fall fast die gesamte Fläche beansprucht werden. Aus diesem Grund werden die grünordnerischen Festsetzungen für das vorliegende Plangebiet nicht übernommen. Westlich angrenzend wurde jedoch innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Heilbronnstraße eine Gestaltung mit Grünelementen vorgenommen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung bleibt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet unverändert erhalten. Mögliche Nutzungen müssen sich nach wie vor in diesen gesetzten Rahmen einfügen. Die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen damit weiterhin denen der umliegenden Flächen.

Durch die Planung wird insbesondere die bisher bestehende Höhenfestsetzung künftig nicht mehr an die Geschosshöhe der Gebäude gekoppelt. Die bislang zulässigen Maximalwerte von 0,5 m (Sockelhöhe), 7,0 m (Traufhöhe) und 12,0 m (Gebäudehöhe) bleiben jedoch unverändert bestehen, sodass sich durch diese Änderung keine wesentlichen Auswirkungen ergeben. Das bereits konkret geplante Bauvorhaben fügt sich in den gesetzten Rahmen ein.

Der Bauteppich wird insbesondere im südlichen Bereich zurückgenommen, und die dort entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden konkret für die Schaffung von Stellplatzflächen gesichert. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben sich dadurch nicht.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden bleiben im Grundsatz bestehen. Sie werden lediglich für untergeordnete Gebäudeteile oder kleinere Sichtflächen geringfügig modifiziert, um den Gestaltungsspielraum für das Bauvorhaben zu erweitern.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Belange der Bevölkerung bzw. die nachbarlichen Belange durch diese Änderungen insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

#### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der zentralen Ortslage von Lengerich, vollständig von Bebauung umgeben und war auch selbst bislang mit einem Geschäftshaus bebaut. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem 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 eine ca. 1.160 qm große Fläche und unterschreitet damit bereits die Grenze von 20.000 qm erheblich. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

#### **Artenschutz**

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

Im vorliegenden Fall wurde die Bebauung im Plangebiet im Vorfeld beseitigt. Das Gebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Planung somit nicht zu erwarten.

### **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist von Norden über die Mittelstraße, von Süden über die Straße „Lütemannskamp“ und von Westen durch die Heilbronnstraße erschlossen, wobei die Heilbronnstraße als Einbahnstraße ausgebildet den Verkehr von Süden kommend nach Norden auf die Mittelstraße führt.

### Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich der Heilbronnstraße in die Mittelstraße ist ein Sichtfeld gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zur Sicherstellung der Anfahrtsicht berücksichtigt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist als technisch und wasserwirtschaftlich vollständig erschlossen anzusehen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine grundsätzlich neuen oder zusätzlichen Anforderungen an die technische Erschließung. Für die geplante Neubebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

### Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

## **6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der 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)“.

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärme-

energiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. Zum 1.1.2016 wurden die energetischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

## 7 Planungsstatistik

| Art der Nutzung                                | Fläche in qm         | Fläche in %  |
|------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| Mischgebiet, davon<br>• Fläche für Stellplätze | 1.090 qm<br>(296 qm) | 94,2 %       |
| Straßenverkehrsfläche                          | 67 qm                | 5,8 %        |
| <b>Plangebiet</b>                              | <b>1.157 qm</b>      | <b>100 %</b> |

## 8 Verfahren

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

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

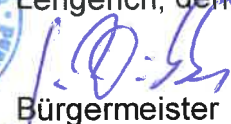
### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 20.04.2020 bis 27.05.2020 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2020.

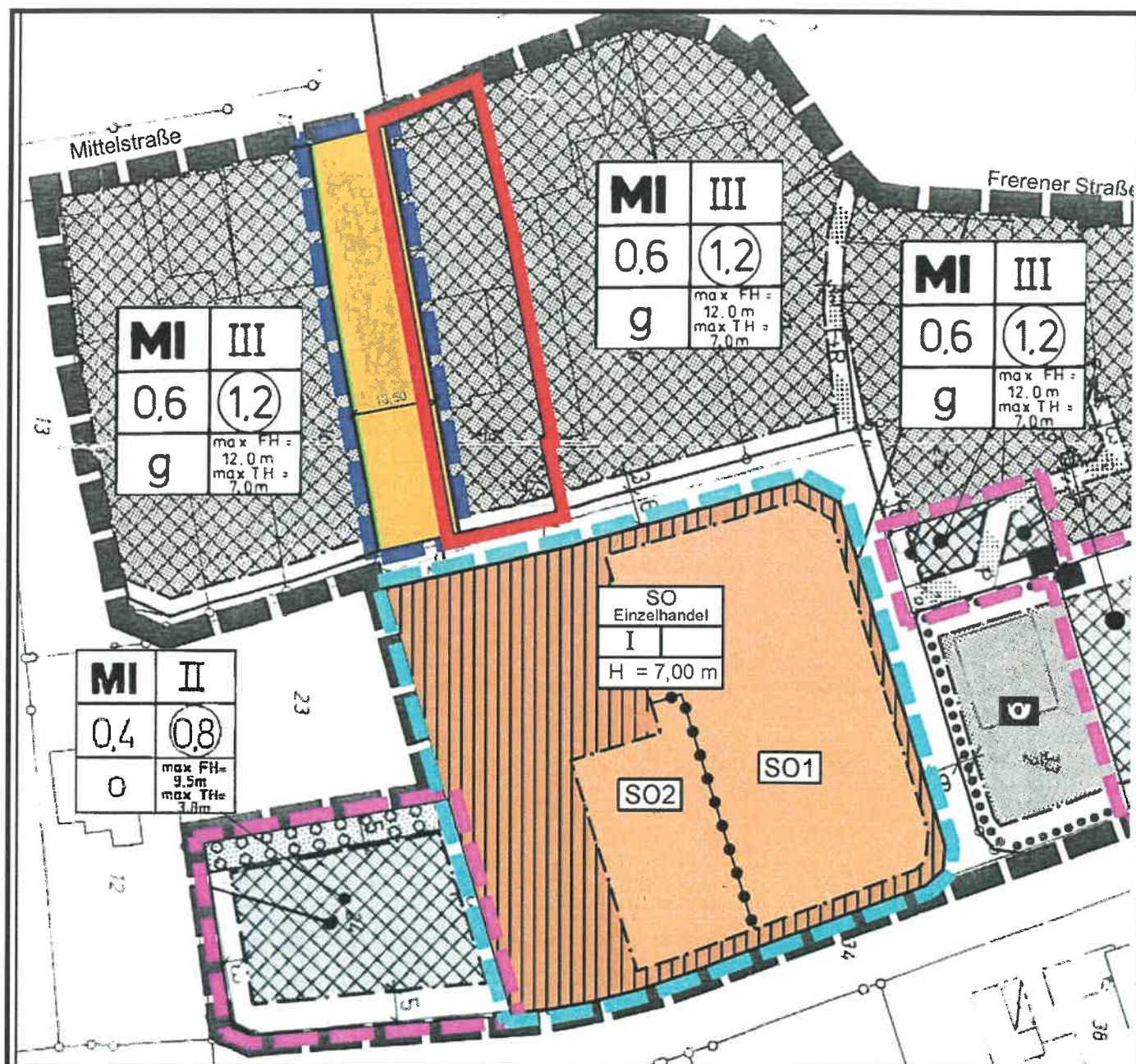


Lengerich, den  
  
Bürgermeister

20. JULI 2020

## Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15/ Teil B und der bisherigen Änderungen


**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 5. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 3. Änderung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B:**

- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet „Einzelhandel“
- Fläche für Gemeinbedarf, hier: Post
- 0,4 / 0,6** Grundflächenzahl
- (1,2)** Geschossflächenzahl
- II / III** Zahl der Vollgeschosse
- o / g** offene / geschlossene Bauweise
- TH/FH/H** maximale Trauf- / First- / Gebäudehöhe
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
F + R Fuß- und Radweg
- Private Grünfläche

**Gemeinde Lengerich**
**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15/  
Teil B  
5. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
B.-Plan Nr. 15/Teil B  
bzw. der bisherigen  
Änderungen  
- unmaßstäblich -**