

- Urschrift -

Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 24 „Erlenweg“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Erlenweg“ der Gemeinde Lengerich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Lengerich unmittelbar östlich der Frerener Straße und südlich des Erlenweges. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

In der Gemeinde Lengerich liegt eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Freie Wohnbaugrundstücke oder Baulücken, welche für eine Wohnbebauung genutzt werden könnten, sind jedoch in der Ortslage nicht vorhanden. Im Ende der 1990er Jahre entwickelten Wohngebiet im nordöstlichen Bereich von Lengerich sind die Baugrundstücke vollständig vergeben.

Die Gemeinde Lengerich hat sich daher im Jahr 2015 bereits im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes für den Bereich „Wohnen“ mit den Möglichkeiten der weiteren Wohnbauentwicklung in Lengerich beschäftigt. Darin wird das vorliegende Plangebiet, aufgrund des geringen Konfliktpotenzials und der Zielsetzung eines möglichst geschlossenen Siedlungsgefüges, als städtebaulich sinnvolle Entwicklungsfläche angesehen.

Der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung vor. Allein für das vorliegende Gebiet bestehen schon fünf konkrete Anfragen. Die Gemeinde möchte daher die Wohnbebauung am vorliegenden Standort erweitern und damit die ausreichende Versorgung mit Wohnraum in Lengerich sicherstellen.

Hauptziel der vorliegenden Planung ist es daher, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken zu gewährleisten.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.08.2015 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.09.2015.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die Planänderungen zur Folge hatten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 20.08.2015 bis 04.09.2015 im Rathaus der Gemeinde Lengerich. In diesem Zeitraum wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben. Die Gelegenheit wurde von der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen.

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren Änderungen der Planunterlagen nicht erforderlich.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Gewerbliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind gewerbliche Betriebe nicht vorhanden. Das nächstgelegene ausgewiesene Gewerbegebiet ist über 400 m vom Plangebiet entfernt. Erhebliche Gewerbeimmissionen sind deshalb im Plangebiet nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage hat einen Abstand von über 800 m zum Plangebiet. Erhebliche Geruchsmissionen aus der Tierhaltung bzw. Landwirtschaft sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Die nächstgelegene übergeordnete Straße, die Landesstraße 66, verläuft mit einem Mindestabstand von ca. 500 m östlich des Plangebietes. Erhebliche Verkehrslärmmissionen sind aufgrund des bestehenden Abstandes im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die örtlichen Sportanlagen nordwestlich des Plangebietes halten Abstände von 150 m und mehr ein. Die dazwischen liegenden Flächen sind vollständig bebaut und schirmen das Plangebiet zu den Sportanlagen ab.

Natur und Landschaft

Es wurde eine Biotoptypenkartierung und eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)“ zur Anwendung.

Artenschutz

Im Plangebiet ist aufgrund der Lage und der Nutzung des Plangebietes nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Im Plangebiet ist daher aufgrund der Planung mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen nicht zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.

Sonstiges

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind auf Grund der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Durch die vorliegende Planung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) können sich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind hier besonders zu nennen.

Im vorliegenden Fall können Beeinträchtigungen der Schutzgüter jedoch durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im und außerhalb des Plangebietes gemindert und ausgeglichen werden, so dass der ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.


Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung aufgrund der angrenzenden Gehölzbestände sowie von angrenzender bestehender Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Menschen durch Immissionen ergeben sich weder im Plangebiet noch aufgrund der Planung im angrenzenden Bereich.

Da sich das geplante allgemeine Wohngebiet städtebaulich sinnvoll an die Ortslage von Lengerich anfügt und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann, ist die vorliegende Planung durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Erlenweg“ der Gemeinde Lengerich ist somit am 29.03.2016 beschlossen worden.

Lengerich, den 26.05.16



Bürgermeister