

Samtgemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

51. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche in Lengerich-



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Lengerich unmittelbar östlich der Frerer Straße angrenzend zu dem dort vorhandenen Wohngebiet.

Die im Jahre 2015 im direkt nordwestlich angrenzenden Bereich im Bebauungsplan Nr. 24 ausgewiesenen Wohngrundstücke sind bereits vollständig vergeben.

In der Gemeinde Lengerich liegt jedoch weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Freie Baugrundstücke, die an Bauwillige vergeben werden können, stehen der Gemeinde jedoch innerhalb der Ortslage oder in ausgewiesenen Baugebieten nicht zur Verfügung.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, den Bedarf an Wohnbaufläche, der aus zahlreichen vorliegenden Nachfragen zu erkennen ist, zu decken und im Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Wohnbebauung auszuweisen.

Da die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist für die geplante wohnbauliche Nutzung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, damit ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2016 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15.08.2016.

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 der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die Planänderungen zur Folge hatten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 15.08.2016 im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich durchgeführt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die

Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung wurde von der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen.

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 28.11.2016 bis einschließlich 03.01.2017 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 inhaltliche Änderungen der Planzeichnung und der Begründung 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 ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Erhebliche Gewerbeimmissionen sind deshalb im Plangebiet nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage hat einen Abstand von über 700 m zum Plangebiet. Erhebliche Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung bzw. Landwirtschaft sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Mit der Landesstraße 66 verläuft die nächstgelegene übergeordnete Straße mit einem Mindestabstand von ca. 400 m östlich des Plangebietes. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind auf Grund 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 220 m und mehr ein. Die dazwischen liegenden Flächen sind fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut und schirmen das Plangebiet zu den Sportanlagen ab. Im Plangebiet sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von diesen Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Artenschutz

Es ist eine faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt worden. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften entsteht, wenn die Bauflächenvorbereitung außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt wird.

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 Land-

schaft erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden Biototypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)“ zur Anwendung.

Die ermittelten Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können im Plangebiet und durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Sonstiges

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

4. Abwägungsvorgang

Durch die vorliegende Planung einer Wohnbaufläche 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 angrenzend bestehenden Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

Da sich die geplante Wohnbaufläche 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.

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich ist somit am 26.01.2017 beschlossen worden.

Lengerich, den

Samtgemeindebürgermeister