

Samtgemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

60. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche in Wettrup-



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB

1 Ziel der Planung

Das Gebiet der 60. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich liegt im Bereich der südlichen Ortslage von Wettrup. Es befindet sich zwischen der westlich verlaufenden Bahnhofstraße (Kreisstraße 317) und dem östlich verlaufenden Graben „Schulbach“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

In der Samtgemeinde Lengerich liegt in der Gemeinde Wettrup eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Freie Wohnbaugrundstücke oder Baulücken, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, sind jedoch in der Ortslage nicht vorhanden. Die vorliegende Fläche soll daher für die Erweiterung der Wohnbebauung in der Gemeinde Wettrup in Anspruch genommen werden. Das hier vorgesehene Baugebiet erweitert die östlich gelegene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Gleichzeitig soll die im nördlichen Bereich des Pangebietes vorhandene Wohnbebauung bauleitplanerisch abgesichert werden.

Die Samtgemeinde beabsichtigt daher mit der vorliegenden Planung die Wohnbebauung im südlichen Bereich der Ortslage von Wettrup zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung für die Gemeinde sicherzustellen.

Die Plangebietsfläche steht der Gemeinde für die geplante Nutzung zur Verfügung und bietet somit die Möglichkeit zeitnah ca. 17 Baugrundstücke auszuweisen.

Da der Bereich des Plangebietes planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und die geplante zukünftige Nutzung im Außenbereich nicht zulässig ist, sollte zur Vorbereitung der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan mit der vorliegenden 60. Änderung geändert und im Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

2 Verfahrensablauf

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss der 60. Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2023 bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Entsprechend der Bekanntmachung vom 13.12.2023 erfolgte eine Veröffentlichung vom 02.01.2024 bis zum 16.01.2024.

Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Stellungnahmen ein.

Ebenso wurden mit Schreiben vom 20.12.2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vom 02.01.2024 bis zum 02.02.2024 gebeten.

Es wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben:

Landkreis Emsland

Vom Landkreis Emsland wurden insbesondere Hinweise zum Städtebau und zum Naturschutz und Forsten vorgetragen, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Die vorgetragenen Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes, des Straßenbaus, der Abfallwirtschaft, des Brandschutzes sowie der Denkmalpflege sind ebenfalls im Rahmen der Planung berücksichtigt worden bzw. werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wies darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe befindet. Im Verfahren wurde daher ein Gutachten zu Geruchsimmissionen erstellt. Die Berechnungen ergaben im gesamten Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,09 bis 0,11 (erkennbarer Geruch an bis zu 9-11 % der Jahresstunden) und damit für ein allgemeines Wohngebiet unproblematische Werte.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht wurden keine Bedenken vorgetragen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies u. a. darauf hin, dass sich im Plangebiet Plaggenesch befindet. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen möglichst vermieden werden sollen und daher eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in den Planungsprozessen erforderlich ist.

Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH wies u. a. darauf hin, dass zur Versorgung des Plangebietes mit Gas und elektr. Energie der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich wird. Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Wasserverband Lingener Land

Der Wasserverband Lingener Land hat einige allgemeine Hinweise zur wasserwirtschaftlichen Erschließung und zur Löschwasserversorgung genannt, die die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung betreffen und in diesem Rahmen ausreichend und rechtzeitig berücksichtigt werden können.

2.2 Auslegung

Gemäß dem Beschluss des Samtgemeinderats vom 29.02.2024 wurde der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen und der Inhalt der Bekanntmachung gemäß Bekanntma-

chung vom 28.04.2025 in der Zeit vom 13.05.2025 bis einschließlich 16.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich in Schriftform öffentlich aus.

Von den Bürgern ist in diesem Rahmen eine Stellungnahme mit Anregungen u. a. zur Anzahl der Wohneinheiten eingegangen. Die Gemeinde wies darauf hin, dass der Rat der Gemeinde sich explizit für die Möglichkeit ausgesprochen hat, im genannten Bereich größere Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten errichten zu können und die Planung daher beibehalten bleibt.

Mit Schreiben vom 29.04.2025 erfolgte zudem die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.05. 2025 bis zum 16.06.2025.

Es wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Emsland

Vom Landkreis Emsland wurden Hinweise zum Städtebau vorgetragen die berücksichtigt wurden.

Die vorgetragenen Hinweise bezüglich des Naturschutzes und Forsten, der Wasserwirtschaft, des Abfall- und Bodenschutzes, des Immissionsschutzes, des Straßenbaus, der Abfallwirtschaft, des Brandschutzes sowie der Denkmalpflege sind ebenfalls im Rahmen der Planung berücksichtigt worden bzw. werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen teilte mit, dass aus landwirtschaftlicher und aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Aus bodenschutzfachlicher Sicht nannte das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erneut einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen.

Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH wies erneut darauf hin, dass zur Versorgung des Plangebietes mit Gas und elektr. Energie der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich wird. Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Wasserverband Lingener Land

Der Wasserverband Lingener Land hat erneut einige allgemeine Hinweise zur wasserwirtschaftlichen Erschließung und zur Löschwasserversorgung genannt, die die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung betreffen und in diesem Rahmen ausreichend und rechtzeitig berücksichtigt werden können.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise genannt, die im Wesentlichen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung betrafen.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate wird, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken soweit wie möglich vermieden.

Durch die geplante Anpflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung, dass Fäll- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden dürfen und die Herrichtung des Baufeldes grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli durchgeführt werden darf, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.

Westlich des Plangebietes verläuft die K 317. Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmsituation wurde eine Verkehrslärberechnung durchgeführt.

Danach werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im westlichen Randbereich des Plangebietes überschritten. Dieser Situation wird durch die Gliederung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche und den damit verbundenen festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Der Immissionswert der TA Luft für ein Wohngebiet wird mit Immissionswerten von überwiegend 0,01 - 0,10 eingehalten. Im nördlichen Bereich werden etwas höhere Immissionswerte von 0,11 im überbaubaren Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes erreicht. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen wird ein Immissionswert von bis zu 0,11 entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft als noch verträgliche Belastung angesehen, zumal dieser Wert nur geringe Teilflächen am nördlichen Rand des geplanten Wohngebietes umfasst.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm oder Sportlärm sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4 Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Westlich des Plangebietes verläuft die K 317. Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmsituation wurde eine Verkehrslärmberechnung durchgeführt.

Danach werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im westlichen Randbereich des Plangebietes überschritten. Dieser Situation wird durch die Gliederung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche und den damit verbundenen festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

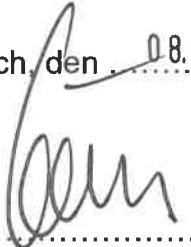
Das Plangebiet ist durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Der Immissionswert der TA Luft für ein Wohngebiet wird mit Immissionswerten von überwiegend 0,01 - 0,10 eingehalten. Im westlichen Bereich werden etwas höhere Immissionswerte von 0,11 im überbaubaren Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes erreicht. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen wird ein Immissionswert von bis zu 0,11 entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft als noch verträgliche Belastung angesehen, zumal dieser Wert nur geringe Teilflächen am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes umfasst. Aufgrund der innerörtlichen Lage der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe stehen der Gemeinde zudem keine Alternativflächen zur Verfügung, die für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarem Maße geeignet, jedoch mit einer geringeren Geruchsbelastung verbunden wären.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Sportlärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich ist somit am 23.10.2025 beschlossen worden.

Lengerich, den 08. JAN. 2026

.....
Samtgemeindebürgermeister

