



61. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich **Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Ortskamp“ der Gemeinde Lengerich**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB

1 Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Ortskamp“ der Gemeinde Lengerich und der 61. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Lengerich. Im Westen grenzt die Nordstraße (Landesstraße 60) und im Süden die Lingener Straße an das Plangebiet. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

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

In der Gemeinde Lengerich liegt eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor, die anhand zahlreicher der Gemeinde vorliegender konkreter Anfragen sichtbar wird. Der Gemeinde stehen jedoch kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine Einfamilienhausbebauung anbieten könnte.

Das jüngste größere mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Erlenweg III“ entwickelte Wohngebiet ist bereits vollständig vergeben und überwiegend bebaut. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor dem Hintergrund der weiter vorliegenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, das bestehende Wohngebiet an der Ortskampstraße im westlichen Bereich von Lengerich zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund der o.g. anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde daher die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Nordstraße und der Lingener Straße nach Südwesten zu erweitern und damit die Wohnbauentwicklung für die kommenden Jahre sicherzustellen.

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches bzw. um Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die geplante bauliche Entwicklung war daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Fläche für die Landwirtschaft und gleichzeitig als Sondergebiet für die Steuerung von Tierhaltungsanlagen ausgewiesen, dargestellt. Für die geplante Nutzung sollte daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden (61. Änderung des Flächennutzungsplanes).

2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 31 wurde zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB eingeleitet und hat in der Zeit vom 27.02.2023 bis zum 30.03.2023 gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um eine Stellungnahme gebeten.

Mit Urteil vom 18.7.2023 (4 CN 3.22) hat das BVerwG festgestellt, dass § 13 b BauGB nicht mit den im EU-Recht verankerten Standards zum Umweltschutz vereinbar ist. § 13 b BauGB darf daher nicht weiter angewendet werden.

Die Planung wurde daher in ein Regelverfahren überführt.

Das BauGB sieht dabei die Möglichkeit vor, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Auslegung der Planunterlagen nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB stellt eine solche Form der Unterrichtung dar.

In § 4 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten sind. Durch den Bezug auf § 3 Abs. 1 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits zuvor auf anderer Grundlage unterrichtet wurden und Gelegenheit hatten, zur möglichen Betroffenheit ihrer Belange Stellung zu nehmen. Eine erneute frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB war daher nicht erforderlich, auch wenn im Beteiligungsverfahren nach § 13 b BauGB der Hinweis zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 fehlte.

Zudem gilt, dass die Wahl des beschleunigten Verfahrens anstelle des Regelverfahrens unter Verstoß gegen § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB, nicht zu den beachtlichen Fehlern nach § 214 Abs. 1 BauGB führt.

Die unzutreffende Wahl des Verfahrens würde bei Unterlassen einer Umweltprüfung und dem Fehlen eines Umweltberichts, der als Teil der Begründung öffentlich auszulegen gewesen wäre, gemäß §§ 214 und 215 BauGB zu einem beachtlichen Folgefehler führen (s. OVG Schleswig-Holstein, 1MR 10/20 in: Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, August 2022, Lfg 147, § 13 b, RN 94,95).

In Bezug auf einen Wechsel innerhalb des Verfahrens wird daher festgestellt, dass dies vor der Durchführung nach § 3 Abs. 2 BauGB ohne weiteres möglich sein sollte (a.a.O., § 13 b RN 84).

Im vorliegenden Fall wurden die Planunterlagen einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.01.2025 bis 13.02.2025 im Internet veröffentlicht und lagen zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Zeitgleich wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Planung regelkonform durchgeführt wurde und der Bebauungsplan beschlossen werden kann.

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Ortskern“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2022 bekannt.

Entsprechend der in Kapitel 2 dargelegten Ausführung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes Nr. 31 und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Entsprechend der Bekanntmachung vom 10.02.2023 erfolgte eine Veröffentlichung vom 27.02.2023 bis zum 30.03.2023.

Von den Bürgern ging in diesem Rahmen eine Stellungnahme ein, die aber zurückgezogen wurde.

Zeitgleich wurden 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 27.02.2023 bis zum 30.03.2023 gebeten.

Der Aufstellungsbeschluss der 61. 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 der 61. Flächennutzungsplanänderung 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.

Mit Schreiben vom 20.12.2023 wurden 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen des Bebauungsplanes Nr. 31 und der 61. Flächennutzungsplanänderung wurden, zusammengefasst, 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

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden sowohl aus landwirtschaftlicher, als auch aus forstwirtschaftlicher Sicht 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 Plaggengesche befindet. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archiv-

funktionen 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 betrafen die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Die Hinweise der Fachabteilung Gas der Westnetz GmbH betrafen die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Wasserverband Linger Land

Der Wasserverband Linger 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.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die deutsche Telekom GmbH hat einige allgemeine Hinweise genannt, die die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung betreffen und in diesem Rahmen ausreichend und rechtzeitig berücksichtigt werden können.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies u. a. auf die 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG und die 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG hin. Sie erklärte unter anderem, dass ein gesonderter Antrag (inkl. detaillierter Planunterlagen) auf Befreiung vom Verbot der Bebauung für den geplanten Lärmschutzwall beim NLStBV - GB Lingen zu stellen ist. Dieser wurde rechtzeitig gestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planungsunterlagen aufgenommen. Zudem sollte ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der angrenzenden L 60 festgesetzt werden. Dies wurde im weiteren Verfahren ebenfalls berücksichtigt. Die weiteren vorgetragenen Hinweise (z. B. Aufnahme von Sichtdreiecken) wurden ebenfalls berücksichtigt.

2.2 Auslegung

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 05.10.2022 und vom 29.08.2023, bzw. vom 29.02.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Ortskamp“ und der 61. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen und der Inhalt der Bekanntmachung gemäß Bekanntmachung vom 20.12.2024 in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 13.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich in Schriftform öffentlich aus.

Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Stellungnahmen ein.

Mit Schreiben vom 20.12.2024 erfolgte zudem die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.01. 2025 bis zum 13.02.2025.

Es wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Emsland

Der Landkreis Emsland erklärte, dass das Verfahren neu zu beginnen sei, da die Aufstellung des Bebauungsplans mit einem Verfahren nach § 13 b BauGB begonnen wurde. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18. Juli 2023 einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 4 CN 3.22). Wegen des dem Europarecht zukommenden Anwendungsvorrangs hat das Urteil des BVerwG, über den entschiedenen Fall hinaus, zur Folge, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf. Auch die Rechtswirksamkeit bereits beschlossener Pläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, kann erschüttert sein.

Der Bundestag hat deshalb eine Übergangsregelung in das Baugesetzbuch eingefügt (§ 215a BauGB), der regelt, wie die Kommunen mit fehlerhaft durchgeführten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB umgehen müssen.

Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB konnten noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2024 im vereinfachten Verfahren abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan ist nicht bis zum 31.12.2024 abgeschlossen worden. Die Übergangsregelungen des § 215a BauGB können daher nicht mehr angewendet werden. Eine „Umwidmung“ des § 13 b - Verfahrens zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung oder eine andere Möglichkeit dieses nach dem 31.12.2024 in einem vereinfachten Verfahren abschließen zu können sieht der Gesetzgeber nicht vor.

Auch inhaltlich ist die Beteiligung gem. § 13 b BauGB nicht mit einer gern. § 4 Abs. 1 BauGB gleichzusetzen, da der Hinweis zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fehlt.

Für die vorliegende Planung wurde die genannte Übergangsregelung nicht angewendet.

Der Bebauungsplan Nr. 31 wurde zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB eingeleitet und hat in der Zeit vom 27.02.2023 bis 30.03.2023 gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und ist zeitgleich im Internet veröffentlicht worden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um eine Stellungnahme gebeten.

Mit Urteil vom 18.7.2023 (4 CN 3.22) hat das BVerwG festgestellt, dass § 13 b BauGB nicht mit den im EU-Recht verankerten Standards zum Umweltschutz vereinbar ist. § 13 b BauGB darf daher nicht weiter angewendet werden.

Die Planung wurde daher in ein Regelverfahren überführt.

Entgegen der Auffassung des Landkreises sieht das BauGB dabei die Möglichkeit vor, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Auslegung der Planunterlagen nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB stellt eine solche Form der Unterrichtung dar.

In § 4 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten sind. Durch den Bezug auf § 3 Abs. 1 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits zuvor auf anderer Grundlage unterrichtet wurden und Gelegenheit hatten, zur möglichen Betroffenheit ihrer Belange Stellung zu nehmen. Eine erneute frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB war daher nicht erforderlich, auch wenn im Beteiligungsverfahren nach § 13 b BauGB der Hinweis zur Äußerung auch im Hinblick auf

den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 fehlte.

Zudem gilt, dass die Wahl des beschleunigten Verfahrens anstelle des Regelverfahrens unter Verstoß gegen § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB, nicht zu den beachtlichen Fehlern nach § 214 Abs. 1 BauGB führt.

Die unzutreffende Wahl des Verfahrens würde bei Unterlassen einer Umweltprüfung und dem Fehlen eines Umweltberichts, der als Teil der Begründung öffentlich auszulegen gewesen wäre, gemäß §§ 214 und 215 BauGB zu einem beachtlichen Folgefehler führen (s. OVG Schleswig-Holstein, 1MR 10/20 in: Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, August 2022, Lfg 147, § 13 b, RN 94,95). Dieses ist jedoch hier nicht der Fall.

In Bezug auf einen Wechsel innerhalb des Verfahrens wird daher festgestellt, dass dies vor der Durchführung nach § 3 Abs. 2 BauGB ohne weiteres möglich sein sollte (a.a.O., § 13 b RN 84).

Im vorliegenden Fall wurden die Planunterlagen einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.01.2025 bis 13.02.2025 im Internet veröffentlicht und lagen zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Zeitgleich wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass die Planung regelkonform durchgeführt wurde.

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden sowohl aus landwirtschaftlicher, als auch aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen. Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestanden ebenfalls keine Bedenken.

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.

Zudem wies sie darauf hin, dass eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich ist. Eine entsprechende Fläche wurde von der Gemeinde im Plangbiet zur Verfügung gestellt.

Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Die Hinweise der Fachabteilung der Westnetz GmbH - Speziale Service Gas - betrafen die konkrete Erschließungs- bzw. Ausbauplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

Von der deutschen Glasfaser Wholesale GmbH wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebietsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe Anlagen befinden und wie diese zu berücksichtigen sind.

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 neuer Bäume und anderer Gehölze 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 Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit vom 15. März bis zum 15. August zu unterlassen sind, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen zu erwarten, die über dem für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionswert von 0,10 (entspricht wahrnehmbaren Gerüchen an 10 % der Jahresstunden) liegen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Nordstraße (L 60) belastet. Diese Belastung wird durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls, sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

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 den zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen bestehen nicht, da im vorliegenden Fall der maßgebliche Immissionswert im gesamten Plangebiet unterschritten wird.

Durch den im westlichen Randbereich festgesetzten Lärmschutzwall und die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

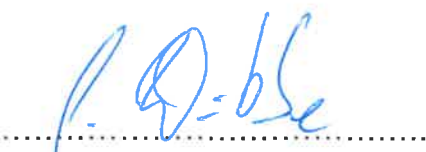
Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Sportlärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Ortskamp“ der Gemeinde Lengerich ist somit am 03.07.2025 und die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes am 26.06.2025 beschlossen worden.

Lengerich, den13. APR. 2026.



Bürgermeister

