

Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 26 „Erlenweg II“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Lengerich befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Lengerich unmittelbar östlich der Frerener 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 Wohngrundstücken, der aus zahlreichen vorliegenden Nachfragen zu erkennen ist, zu decken und im Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Wohnbebauung auszuweisen.

Mit der vorliegenden Planung soll daher, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigenheimbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken gewährleistet werden.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 12.07.2016 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 wurde vom Landkreis Emsland vorgebracht, dass zu dem an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden Gewässer III. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Lotter Beeke“ ein Unterhaltungstreifen von mindestens zwei Meter Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten ist. Dies wurde im weiteren Verfahren durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ in entsprechender Breite berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen, die Planänderungen zur Folge hatten, gingen nicht ein.

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 Gemeinde Lengerich durchgeführt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Gelegenheit zur Äußerung 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 Geruchsmissionen

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage hat einen Abstand von über 700 m zum Plangebiet. Erhebliche Geruchsmissionen 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 Bauflächen-vorbereitung 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 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.

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 im Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Durch die vorliegend geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes 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, sodass der ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung aufgrund der angrenzend bestehenden Wohnbebauung und durch den Erhalt der am Nordrand vorhandenen Gehölze sowie durch die Neuanlage von Gehölzstreifen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Anlage der Gehölzstreifen wirkt sich zudem positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus. Gleichzeitig kann damit auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂).

Der Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung ist weder durch Geruchsbelastungen durch tierhaltende Betriebe noch durch Lärmimmissionen in Frage gestellt. Unzumutbare Immissionsbelastungen, die Maßnahmen erforderlich machen, sind nicht gegeben.

Da das geplante Wohngebiet dem Bedarf entspricht, als unmittelbare Erweiterung der westlich und nördlich angrenzend vorhandenen Bebauung bzw. Wohngebiete an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließt, erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen und der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann, handelt es sich um eine sinnvolle und angemessene Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde Lengerich stellt daher die Belange des Menschen hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Erlenweg II“ der Gemeinde Lengerich ist somit am 05.04.2017 beschlossen worden.

Lengerich, den

Bürgermeister