



61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich

Mitgliedsgemeinde **Lengerich**

Kartengrundlage:



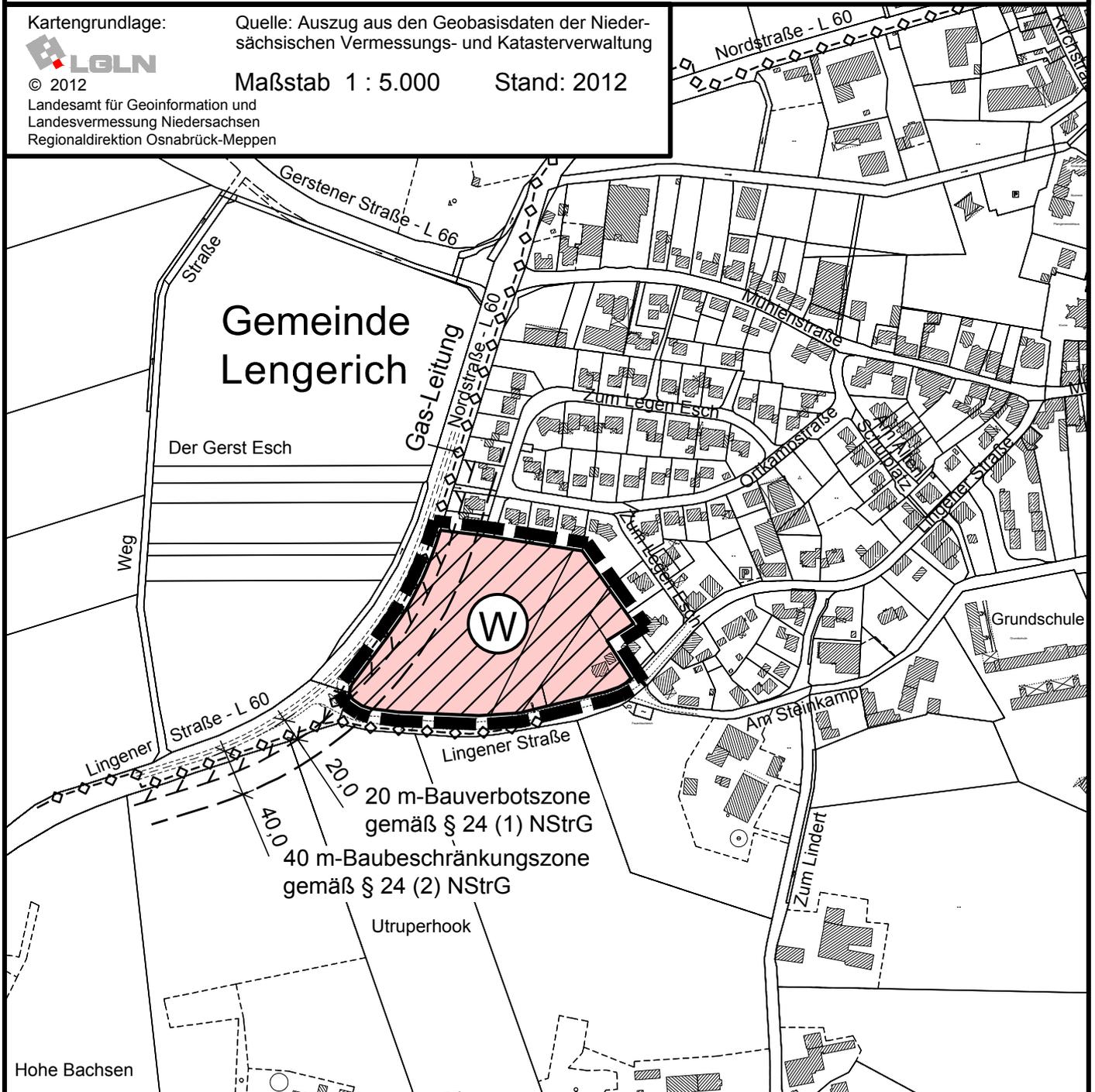
© 2012

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-
sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2012

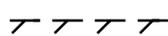


Wohnbaufläche

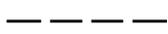


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

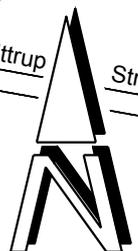
Nachrichtliche Übernahme:



20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG



40 m-Baubeschränkungszone gemäß
§ 24 (2) NStrG



M. 1 : 5000

Stand: 09.11.2023

Samtgemeinde Lengerich

Landkreis Emsland



61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich (Wohnbaufläche in Lengerich)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1 Grundsätzliche Vorgaben

Das Plangebiet der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortslage von Lengerich. Es liegt nördlich der Lingener Straße und südlich der Ortkampstraße. Westlich angrenzend verläuft die Nordstraße (L 60) von Norden nach Süden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

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

2 Anlass und Ziel der Planung

In der Samtgemeinde Lengerich liegt in der Gemeinde Lengerich 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 Lengerich in Anspruch genommen werden. Das hier vorgesehene Baugebiet liegt direkt an der ursprünglichen Ortslage von Lengerich und erweitert die nördlich und östlich gelegene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll.

In der Gemeinde Lengerich liegen zahlreiche konkrete Anfragen nach Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung vor, die sich durch zahlreiche Nachfragen ausdrückt. Die in der Gemeinde mit den jüngsten Bebauungsplänen entwickelten Wohngrundstücke sind jedoch bereits vollständig vergeben.

Die Samtgemeinde beabsichtigt daher mit der vorliegenden Planung die Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der Ortslage von Lengerich 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. 25 Baugrundstücke auszuweisen.

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

Die Fläche des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen dargestellt. Mit der vorliegend geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche soll die geplante Nutzung (Wohnen) vorbereitet werden.

Im nachfolgenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bedarf bzw. den Festsetzungen in den jüngsten Bebauungsplänen der Gemeinde Lengerich festgesetzt.

3 Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar. Im südöstlichen Randbereich befindet sich ein Wohnhaus innerhalb des Plangebietes.

Südlich und westlich angrenzend schließen sich weitere Ackerflächen an.

Westlich direkt angrenzend verläuft die Landesstraße 60 (Nordstraße) von Norden nach Süden.

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Das RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist der Bereich des Plangebietes ohne Darstellung.

Das Plangebiet liegt jedoch, wie die gesamte Ortslage von Lengerich, in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung.

Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes, dass dieser Belang eine besondere Gewichtung hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Die Darstellung hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge. Erhebliche Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet sind aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung jedoch nicht zu erwarten.

Südlich und westlich angrenzend zum Plangebiet sind Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft vorhanden.

Nördlich und östlich ist ein Bereich mit vorhandener Bebauung dargestellt.

Die westlich verlaufende Nordstraße ist außerdem als Straße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Fläche für die Landwirtschaft und gleichzeitig als Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Planung soll sie als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Nördlich angrenzend zum Plangebiet ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Östlich angrenzend ist gemischte Baufläche im Bereich der Ortslage dargestellt. Ansonsten ist südlich und westlich angrenzend Fläche für die Landwirtschaft sowie Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen dargestellt.

Die westlich angrenzende Landesstraße 60 (Nordstraße) ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die angrenzende Gemeindestraße (Lingener Straße) erfolgen. Eine innere Erschließung wird von der Lingener Straße in das Plangebiet geführt.

Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Bebauung im Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes Lingener Land mit Sitz in Lingen angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Lengerich gewährleistet werden.

c) Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Es wurde eine Bodenuntersuchung von der Straßenbau Prüfstelle GmbH durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im Plangebiet aufgrund des Auftretens von wasserstauendem Geschiebelehm im Untergrund eine ausreichende Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher im Plangebiet in einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden. Wo genau eine Regenrückhalteanlage im Plangebiet am sinnvollsten errichtet werden kann und welche Größe die Anlage benötigt wird im weiteren Verfahren geklärt. Die Flächen des Plangebietes sind im Eigentum der Gemeinde Lengerich. Eine entsprechend dimensionierte Fläche für die Regenrückhalteanlage wird daher von der Gemeinde für die Errichtung der Regenrückhalteanlage einbehalten.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt.

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr und in Abstimmung mit der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland erstellt.

e) Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie für die zusätzliche Bebauung kann durch die Westnetz GmbH erfolgen.

f) Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Abfällen kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Geruchsimmissionen

In einem Radius von 600 m zum Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe von denen Geruchsemissionen ausgehen.

Um die auf das vorliegende Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen zu ermitteln, ist daher eine geruchstechnische Untersuchung durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachten GmbH in Lingen durchgeführt worden (Anlage 2). Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 6 % der Jahresstunden beträgt. Der in der TA - Luft für Wohn- und Mischgebiete maßgebliche angegebene Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10% der Jahresstunden wird im Plangebiet somit sicher eingehalten.

Aus geruchstechnischer Sicht sind unzulässige Beeinträchtigungen des Plangebietes somit nicht zu erwarten.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche auf den angrenzenden Nutzflächen sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich jedoch auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Verkehrslärm

Westlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Landesstraße 60 (Nordstraße). Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der L 60 auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 3900 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 300 Fahrzeugen 7,7 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkom-

mens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 4.529 Kfz). Der LKW-Anteil (p) ist für die L 60 mit 9 % / 4 % tags / nachts berücksichtigt.

Unter diesen Bedingungen und unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 60 km/h für Lkw werden die Orientierungswerte von 55/45 dB (A) tags/nachts der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet im westlichen Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von ca. 28 m zur Fahrbahnmitte der L 60 tags um ca. 6,6 dB(A) und nachts um ca. 6,7 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund soll entlang der Straße ein Lärmschutzwall errichtet werden. Mit Hilfe dieses 3,0 m hohen Walls werden im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss bzw. in den Gartenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten. Im Obergeschoss sind im belasteten Bereich passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Betriebe oder Anlagen (z.B. Sportanlagen), von denen erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Emissionen des Plangebietes

Durch die geplante Wohnnutzung sind aus dem Plangebiet keine Emissionen zu erwarten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen könnten.

Natur und Landschaft

Durch die Planung wird im Wesentlichen eine Ackerfläche überplant.

Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) durchgeführt. Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll überwiegend auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung.

Situation im Plangebiet

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden durch den Diplom Biologen Klaus-Dieter Moormann faunistische Kartierungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme verfasst.

Dazu wurden die Brutvögel mit insgesamt sieben Tages- und zwei Abend- beziehungsweise Nachtkontrollen im Zeitraum April bis Juni 2021 erfasst. Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte an sechs Terminen auf der Grundlage von Sichtbeobachtungen während der Begehung der Planungsfläche und deren Umgebung.

Brutvögel

Auf der Plangebietsfläche konnten in 2021 keine Brutvogelarten nachgewiesen werden, in der Umgebung insgesamt 13 Arten und 27 Reviere. Bis auf ein Blaumeisenrevier im Gehölzbestand entlang der Landesstraße 60 entfielen alle Nachweise auf die Wohnbebauung nördlich und östlich der Plangebietsfläche. Von den nachgewiesenen Arten gilt der Bluthänfling mit zwei Reviernachweisen nach der Roten Liste Niedersachsens 2015 als bestandsgefährdet. Alle anderen Arten weisen keinen Gefährdungsstatus auf. Alle nachgewiesenen Arten sind nach Artenschutzrecht geschützt. Es ließen sich während der Kartierung keine Beziehungen der in der Umgebung nachgewiesenen Vorkommen zur Planungsfläche feststellen.

Von der geplanten Bebauung wären keine Brutvogelreviere betroffen, da auf der Plangebietsfläche keine Reviere nachgewiesen wurden und Reviervorkommen aus der Umgebung keinen Bezug zur Planungsfläche aufwiesen.

Es bestehen aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Wohnbebauung.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit vom 15. März bis zum 15. August zu unterlassen und nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten solange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

Fledermäuse

Die Inspektion der Baumreihe entlang der Landesstraße 60 auf potentielle Quartierstandorte in Form von Baumhöhlen oder Spalten erbrachte keine positiven Nachweise. Insgesamt konnten in der Umgebung des Plangebietes und an dessen Rändern mit Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Während von der Breitflügelfledermaus nur ein Nachweis eines Transferfluges am nordöstlichen Siedlungsrand vorliegt, wurden für die Zwergfledermaus zwei Nachweise über potentielle Quartierstandorte, neun Nachweise über Jagdflüge und vier Nachweise über Transferflüge ermittelt. Die beiden Nachweise über potentielle Quartierstandorte entfallen auf den Wohnbaubereich nördlich und östlich der Plangebietsfläche, ebenso sechs Nachweise über Jagdflüge und zwei Nachweise über Transferflüge. Einmalig jagten drei Zwergfledermäuse am nördlichen Rand der Planungsfläche. Weitere Transferflüge der Zwergfledermaus betreffen eine Beobachtung am östlichen Rand der Planungsfläche und eine Beobachtung entlang der Landesstraße südlich der Planungsfläche.

Von der geplanten Bebauung wären keine Quartierorkommen der Zwergfledermaus betroffen, da sie außerhalb des Plangebietes im bereits bebauten Bereich liegen. Auch Jagdgebiete und Transferflüge der Art wurden vorwiegend außerhalb der Planungsfläche in den nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereichen und einmal entlang der Landesstraße 60 außerhalb der Plangebietsfläche festgestellt und sind somit ebenfalls nicht betroffen. Nur einmal jagten drei Zwergfledermäuse am nördlichen Rand der Planungsfläche und am östlichen Rand wurde einmalig ein Transferflug beobachtet. Von einer Ausweitung der Bebauung auf die Planungsfläche wären aber auch diese Nachteile nicht oder nur geringfügig betroffen, da die Art gemäß den Ergebnissen der Kartierung nachweislich auch bebaute Bereiche für die Jagd nutzt. Die Sicherung eines unbebauten, etwa 10 Meter breiten Randstreifens als Jagdgebiet am Nord- und Ostrand der Planungsfläche könnte sich positiv auswirken und wird empfohlen, ist aber artenschutzrechtlich aus den genannten Gründen nicht erforderlich. Der Transferflug einer Breitflügelfledermaus nordöstlich der Planungsfläche kann wegen der Einmaligkeit des Auftretens vernachlässigt werden und ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

Aus der Sicht der europäischen Fledermausarten bestehen gegenüber der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da keine Betroffenheit nachgewiesen werden konnte.

6 Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 (1) BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen vor:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Geruchsgutachten
- Verkehrslärmermittlung
- Faunistischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Stellungnahme