

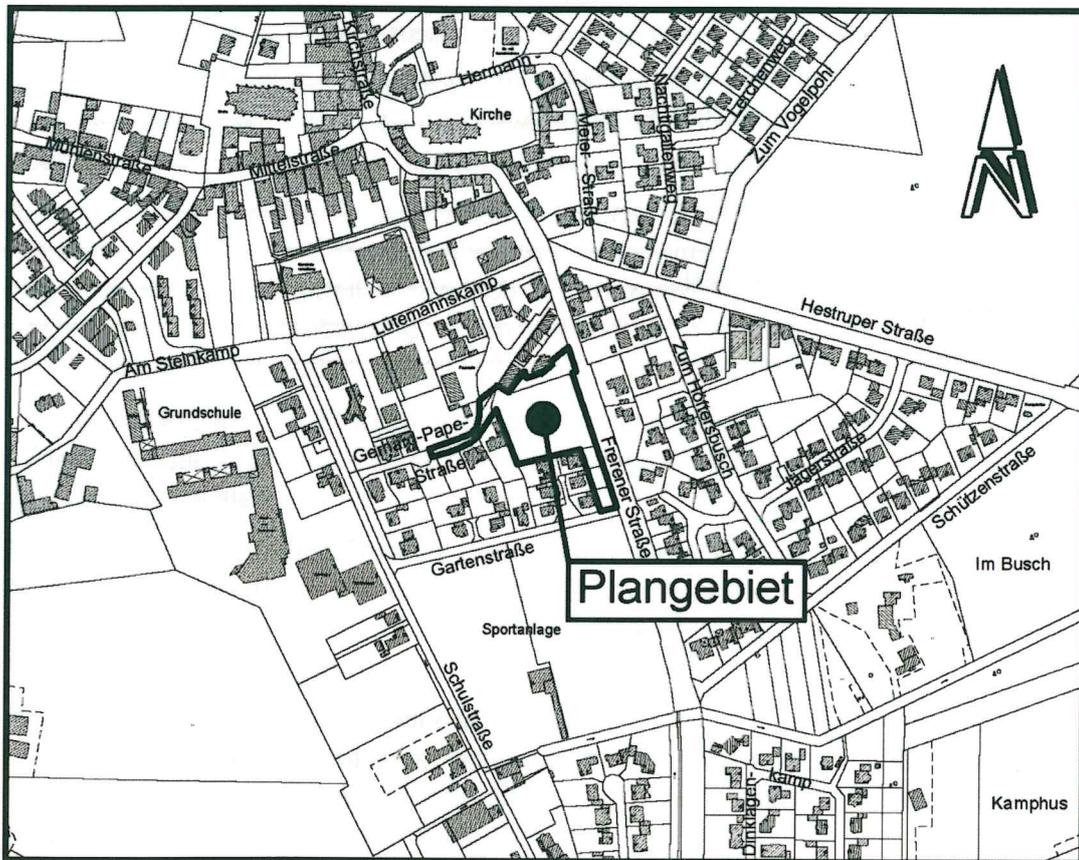


**Gemeinde Lengerich**  
**Landkreis Emsland**

Urschrift



**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung**  
**„Am Scheunenplatz“**  
**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Wehmer Straße 3  
49757 Werte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	4
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	6
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	8
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	9
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	10
4.2    AUFHEBUNG BZW. AUSWEISUNG VON VERKEHRSFLÄCHE.....	10
4.3    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	10
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
5.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	11
5.2    VER- UND ENTSORGUNG.....	12
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>13</b>
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>13</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>14</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Scheunenplatz" der Gemeinde Lengerich befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage von Lengerich. Es erstreckt sich von der Frerener Straße im Osten bis zur Schulstraße im Westen und von der Straße "Lütemannskamp" im Norden bis zur Gartenstraße im Süden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 58/5 sowie Teile der Flurstücke Nr. 57/1, 59, 60 und 61 der Flur 42, Gemarkung Lengerich, im östlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Darüber hinaus bezieht das Gebiet im Westen Teile der Gerhard-Pape-Straße bzw. des Gerhard-Pape-Platz in den Geltungsbereich mit ein.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7, rechtskräftig seit dem 15.05.1984, setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet oder Straßenverkehrsfläche fest (s. Anlage 1).

Am östlichen Rand des Plangebietes wurde der Bauteppich durch die einzuhaltende 20 m-Bauverbotszone entlang der Frerener Straße (ehemals L 66) begrenzt, welche unmittelbar nördlich des Plangebietes endete. Dieser Bereich wurde als von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt und teilweise mit einem Pflanzgebot belegt.

Eine Erschließung der Flächen im Plangebiet war jeweils von Westen vorgesehen. Für die südlichen Teilflächen wurde diese mit der Gartenstraße entsprechend realisiert.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes (Flurstück Nr. 58/5) sollte zur Erschließung möglicher rückwärtiger Grundstücke von der Gerhard-Pape-Straße eine Stichstraße in das Gebiet geführt werden (s. Anlage 1). Diese Planung wurde nicht umgesetzt.

Für das Flurstück Nr. 58/5 liegt der Gemeinde nun der Antrag einer in Lengerich ansässigen Physiotherapiepraxis vor, hierhin umzusiedeln. Der Betrieb möchte dabei das gesamte Flurstück beanspruchen, sodass die o.g. Stichstraße zukünftig nicht mehr erforderlich ist.

Das Plangebiet grenzt südlich an den zentralen Bereich der Ortslage von Lengerich mit einer gemischten Nutzungsstruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen (Friedhof, Feuerwehr, Dorfplatz etc.) an.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die Ansiedlung der Praxis in diesem Bereich sinnvoll und soll durch eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Aufhebung der geplanten Stichstraße ermöglicht werden.

Die Gerhard-Pape-Straße sollte nach den Planungen des Ursprungsplanes jeweils als Stichstraße von Westen und Norden in das Gebiet geführt werden. Die Straßen sollten durch einen Fuß- und Radweg verbunden werden. Tatsächlich wurde sie jedoch als durchgängig befahrbare Straße ausgebaut. Hierfür wurden Teile eines geplanten Pflanzstreifens in Anspruch genommen. Die Festsetzungen für diesen Bereich der Gerhard-Pape-Straße werden daher an die tatsächlich entstandene Situation angepasst.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.500 qm. Das Gebiet ist, aufgrund seiner innerörtlichen Lage, vollständig von Bebauung umgeben und liegt gleichzeitig in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren

gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 2)**

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist der nördliche Randbereich des Plangebietes, wie auch die nördlich angrenzenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt.

Der östliche Rand ist als Fläche für Eingrünung und die übrige Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird das Gebiet, mit Ausnahme des südöstlichen Randbereiches, als Mischgebiet ausgewiesen und damit dem nördlich angrenzenden Mischgebiet entlang der Frerener Straße und der Straße „Lütemannskamp“ zugeordnet.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 2.2) kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (3. Berichtigung, s. Anlage 2).

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut. Im südöstlichen Bereich umfasst das Gebiet jeweils als Garten genutzte Teilflächen von im Übrigen bereits bebauten Grundstücken. Der nördliche Bereich stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar, welche nach Osten zur unmittelbar angrenzend verlaufenden Frerener Straße und nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung durch Bäume und Sträucher abgegrenzt wird.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch einen Teilabschnitt der Gerhard-Pape-Straße gebildet.

Während die westlich, südlich und östlich anschließenden Flächen fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut sind, schließt sich nach Norden und Nordwesten eine gemischte Bauungsstruktur aus Wohngebäuden, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (Friedhof, Feuerwehr) an. Der Bereich war ebenfalls Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 und wurde in diesem Rahmen als Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ oder öffentliche Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt.

## 2.5 Immissionssituation

### Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die umliegend vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den mit dem Bebauungsplan Nr. 7 gesetzten Rahmen eines Mischgebietes einzufügen.

### Feuerwehr

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die örtliche Feuerwehr von Lengerich. Die Feuerwehr war bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 ansässig. Damit handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Gemengelage.

Bei der örtlichen freiwilligen Feuerwehr handelt es sich im Übrigen um eine Gemeinbedarfsanlage bzw. Einrichtung der öffentlichen Verwaltung bei der, wie auch bei Notdiensten oder ähnlichen Einrichtungen, Lärmimmissionen (Einsätze, Übungseinheiten etc.) gegeben sind, die in Dauer und Stärke jedoch nur begrenzt auftreten.

### Schule

Westlich des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Grundschule, die Haupt- und Realschule sowie eine Turnhalle und das Schwimmbad der Gemeinde.

In diese Richtung ist dem Plangebiet die innerhalb festgesetzter Mischgebiete bzw. allgemeiner Wohngebiete vorhandene Bebauung vorgelagert. Aus diesem Grund und aufgrund der Entfernung sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch diese Anlagen im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Sportanlagen

Sonstige Anlagen (Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, befinden sich südlich des Plangebietes. In dieser Richtung ist dem Plangebiet größtenteils das vorhandene Wohngebiet vorgelagert. Zudem handelt es sich auch in diesem Fall um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Gemengelage. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

### Verkehr

Die Frerener Straße (ehemalige L 66) bildete bis zum Bau der Ortsumgehung die Ortsdurchfahrt. Seit dem Bau der Ortsumgehung dient sie jedoch nur noch als innerörtliche Erschließungsstraße. Erhebliche Verkehrsimmissionen sind im Plangebiet aufgrund der jetzt nur noch geringen Verkehrsbelastung auf der Frerener Straße nicht mehr zu erwarten.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Der südöstliche Bereich des Plangebietes umfasst unbebaute Teilflächen von im Übrigen bereits bebauten Wohngrundstücken. Der Bereich wurde, wie auch die westlich angrenzenden Flächen, im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung bleibt für diese Teilflächen unverändert bestehen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden für das allgemeine Wohngebiet keine weitergehenden oder einschränkenden Festsetzungen zum Nutzungskatalog getroffen. Diese Regelung bleibt unverändert.

#### Mischgebiet

Der nördliche, überwiegende Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bereich erweitert damit das nördlich angrenzend bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene und entsprechend genutzte Mischgebiet.

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im vorliegenden Mischgebiet sollen, aufgrund der nur geringen Größe und da das Gebiet bereits konkret der Ansiedlung einer Physiotherapiepraxis dienen soll, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 4, 6 und 7 nicht zulässig sein.

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind auch Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit dem Friedhof grenzt eine sensible Nutzung unmittelbar an. Mit den Schulen befinden sich im Umfeld des Plangebietes weitere sensible Nutzungen. Aus diesem Grund und der bereits konkret geplanten Nutzung sollen Vergnügungsstätten im Mischgebiet (MI) somit auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes (WA) bleiben die im ursprünglichen Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen. Entsprechend bleiben für diesen Teilbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird mit der vorliegenden Planung dem nördlich bereits ausgewiesenen Mischgebiet zugeordnet. Für die nördlich angrenzenden Flächen wurden ein GRZ von 0,4 und, zur Ausnutzung der max. zulässigen zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Das Maß von zwei Vollgeschossen wird auch für das vorliegende Mischgebiet als Höchstmaß zugrunde gelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 könnte für die geplante Nutzung im Mischgebiet einen zu engen Rahmen setzen. Aus diesem Grund wird für das Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 der gem. § 17 BauNVO 1990 zulässige Höchstwert gewählt.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 wurden auf Grundlage der BauNVO 1977 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Mit der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs.3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt. Weitergehende Festsetzungen, wie die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzte Geschossflächenzahl oder die als gestalterische Festsetzung getroffene Traufhöhe, sind nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich und werden daher nicht mehr festgesetzt.

### 3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 wurde die offene Bauweise im festgesetzten Mischgebiet nicht weiter eingeschränkt. Damit sind in diesen Bereichen Baukörper mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig. Diese Regelung wird auch für das vorliegend festgesetzte Mischgebiet übernommen.

Im allgemeinen Wohngebiet wurde die offene Bauweise dagegen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen. Diese Festsetzung bleibt für das allgemeine Wohngebiet bestehen.

Im Osten wurde der Bauteppich bislang durch die in weiten Teilen einzuhaltende 20 m-Bauverbotszone definiert. Dadurch ergaben sich im östlichen Bereich größere nicht überbaubare Grundstücksflächen von ca. 13-14 m Breite. Durch die Zurückstufung der Frerener Straße (ehemals L 66) zur Gemeindestraße entfällt die Bauverbotszone in diesem Bereich. Der Bauteppich wird daher nach Osten ausgeweitet und die Baugrenze entlang der Frerener Straße mit einem Abstand von 3- 5 m neu festgesetzt.

Durch den Wegfall der bislang vorgesehenen Stichstraße und Ausweisung der Fläche als Mischgebiet wird der Bauteppich auch im westlichen Bereich des Plangebietes ausgeweitet. Die Baugrenze wird entlang der Gerhard-Pape-Straße mit einem Abstand von 5 m festgesetzt und im äußersten Nordwesten, unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Bebauung, auf die Grundstücksgrenze geführt.

Am südlichen Rand werden, wie auch angrenzend vorgenommen, nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt.

Durch die neu festgesetzten Baugrenzen ergeben sich somit größere überbaubare Bereiche, die eine größere Gestaltungsfreiheit für die Platzierung der Gebäude im Plangebiet bieten.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sollte am östlichen Rand des Plangebietes innerhalb der damaligen Bauverbotszone ein Gehölzstreifen entstehen. Dieser sollte der Abgrenzung des Plangebietes zur früheren Landesstraße (L 66) dienen und wird vorliegend überplant.

Die Gerhard-Pape-Straße sollte nach den bisherigen Festsetzungen in Höhe des Friedhofes die Durchlässigkeit nur für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten. Die nördlich bzw. nordwestlich daran angrenzende Fläche wurde als öffentliche Grünfläche dem Friedhofsgelände zugeordnet und mit einem Pflanzgebot belegt.

Tatsächlich wurde die Straße jedoch als durchgängig befahrbar ausgebaut. Mit der vorliegenden Planung soll eine Anpassung der Flächenfestsetzung an die tatsächlich entstandene Situation erfolgen. Der bisher in diesem Bereich geplante Pflanzstreifen wird daher ebenfalls aufgehoben und die Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird das angrenzend festgesetzte Mischgebiet zu Lasten des bisherigen allgemeinen Wohngebietes bzw. einer Straßenverkehrsfläche nach Süden erweitert

Durch die Ausweitung des Bauteppichs und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht. Die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang als nicht wesentlich störende Betriebe in den festgesetzten Rahmen eines Mischgebietes einfügen. Damit bleibt zum Wohngebiet eine abgestufte Nutzungssituation gewahrt, welche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Auch im südöstlichen Bereich (WA) werden die Möglichkeiten einer Bebauung mit Hauptgebäuden nach Osten ausgeweitet. Östlich grenzt mit der Frerener Straße eine Straßenverkehrsfläche an. Damit grenzt eine ergänzend mögliche Bebauung nicht unmittelbar an bebaute Nachbargrundstücke an. Im Übrigen hat eine mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die nachbarlichen Belange daher insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

### **4.2 Aufhebung bzw. Ausweisung von Verkehrsfläche**

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufgehoben und als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Aufhebung der Stichstraße können sich Auswirkungen für die unmittelbar angrenzenden Flächen ergeben. Diese werden bislang durch ein Flurstück (Nr. 58/5) gebildet, welches noch nicht bebaut ist. Die Stichstraße wurde ebenfalls noch nicht realisiert. Da zukünftig ein einzelner Betrieb das Flurstück Nr. 58/5 nutzen möchte, kann die Stichstraße entfallen. Negative Auswirkungen sind nicht gegeben. Die erforderlichen Leitungen für die technische Ver- und Entsorgung verlaufen in der bereits ausgebauten Gerhard-Pape-Straße.

Im nordwestlichen Bereich werden Teile eine Grünfläche mit Pflanzgebot überplant und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Planung erfolgt in Anpassung an die bereits entstandene Situation, so dass mögliche negative Auswirkungen für Natur und Landschaft oder die umliegenden Grundstücke auch in diesem Bereich nicht zu erwarten sind (s.a. Kap. 4.3).

### **4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Wie in Kap. 2.2 dargelegt, ist das Plangebiet Teil der bebauten Ortslage von Lengerich und vollständig von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Wie aus der Flächenstatistik hervorgeht, umfasst das Plangebiet mit seinem Geltungsbereich eine 6.523 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ca. 3.380 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall werden bisher festgesetzte Gehölzstreifen überplant. Diese erfüllten jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Auch ein Nachpflanzgebot bei Abgang von Gehölzen wurde nicht festgesetzt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

#### Artenschutz

Aus der Überplanung bislang vorgesehener Pflanzstreifen können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Im vorliegenden Fall wurde die im Bereich des Friedhofs vorgesehene Anpflanzung nicht realisiert, sodass eine Beseitigung von Gehölzen in diesem Bereich nicht erfolgt.

Im Fall der am östlichen Rand vorhandenen Gehölze kann die zumindest teilweise Beseitigung jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Beseitigung vorhandener Gehölze sind die Vorschriften des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Rodungsarbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen. Alternativ ist ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes (WA) stellen Teilflächen bereits bebauter Grundstücke dar. Die Wohngrundstücke sind nach Westen über die Gartenstraße erschlossen.

Die ergänzend geplante Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes (MI) kann sowohl von Westen über die Gerhard-Pape-Straße als auch von Osten über die Frerener Straße erschlossen werden.

Diese Straßen haben jeweils Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsflächen.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe-  
reich dar. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Er-  
schließungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegen-  
über dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 nicht wesentlich geändert.

### Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird derzeit auf den jeweili-  
gen Grundstücken versickert bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss in  
die angrenzende Vorflut abgeleitet. Diese Regelung hat bislang zu keinen  
Problemen geführt und soll weiterhin Bestand haben. Sofern erforderlich, ist  
dies durch bauliche Maßnahmen (z.B. Regenwasserrückhalteanlagen) sicher  
zu stellen.

Für ggf. erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechen-  
den Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz  
in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen  
Wasserbehörde zu beantragen.

### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend  
den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur  
Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallent-  
sorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohn-  
wegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weni-  
ger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von  
Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

## 6 Hinweise

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im  
Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärme-  
energiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Ener-  
gien gedeckt werden.

Mit der vorgesehenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2012/2013<sup>1</sup>) sind wei-  
tere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

### **Denkmalschutz**

---

<sup>1</sup> Vom Bundeskabinett wurde am 06.02.2013 die Novellierung der Energieeinsparverordnung  
(EnEV) beschlossen. Sie wird voraussichtlich Anfang 2014 in Kraft treten.

Der Gemeinde Lengerich sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG)“.

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet	5.112 qm	78,4 %
Allgemeines Wohngebiet	779 qm	11,9 %
Straßenverkehrsfläche	632 qm	9,7
<b>Plangebiet</b>	<b>6.523 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Verfahren

### Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 22.07.2013 bis 22.08.2013 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 18.09.2013.

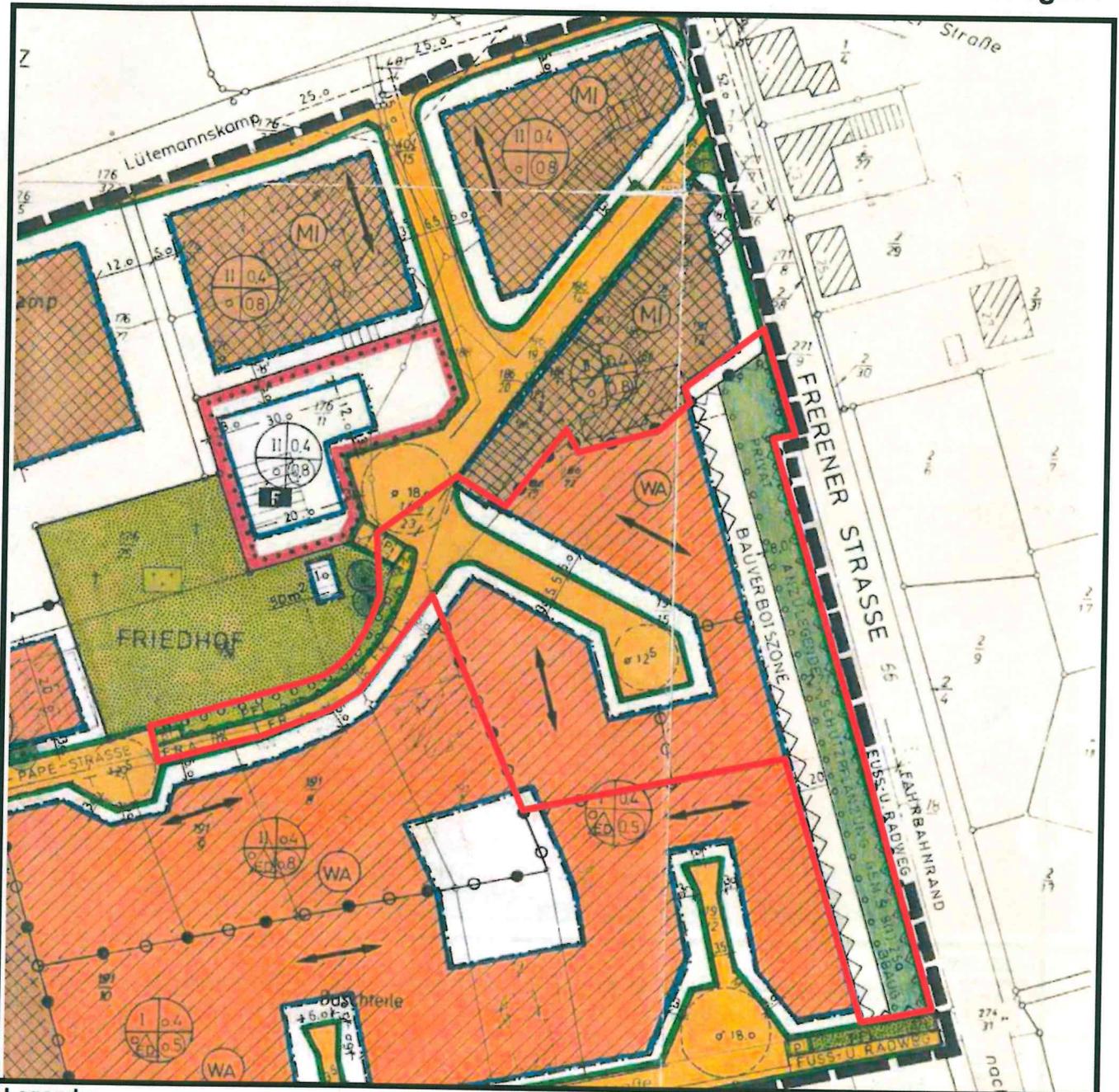
Lengerich, den 08. Okt. 2013

Bürgermeister



## Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 3. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 7, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 7

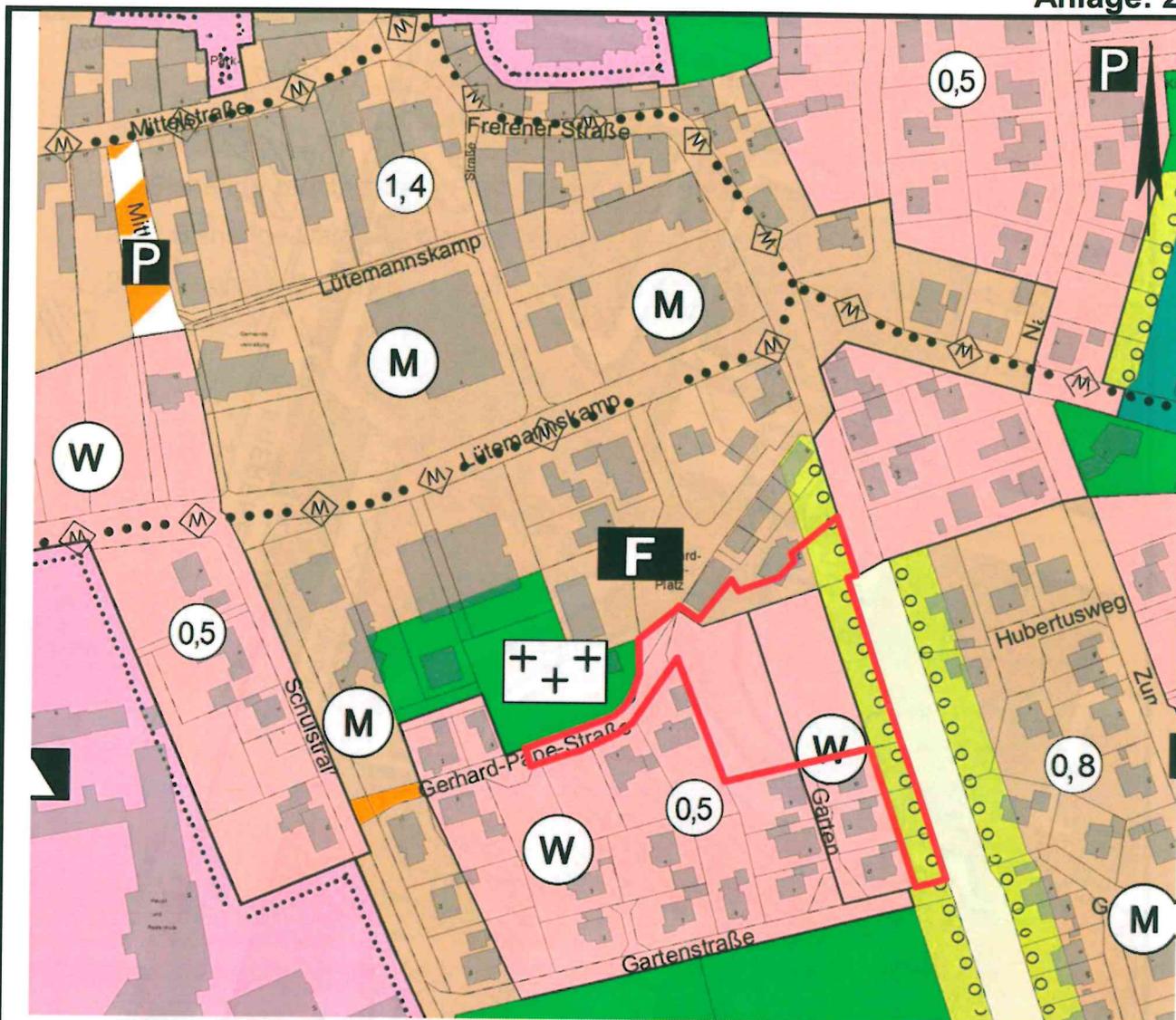
**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7:**

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf, hier: F Feuerwehr
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Grünfläche, hier: Friedhof
- ○ ○ Mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Fläche
- zu erhaltender Einzelbaum
- Straßenverkehrsfläche
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche

**Gemeinde Lengerich**

**Anlage 1**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 7,**  
**2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische**  
**Festsetzungen im**  
**Bebauungsplan Nr. 7**  
**- unmaßstäblich -**



**Legende:**

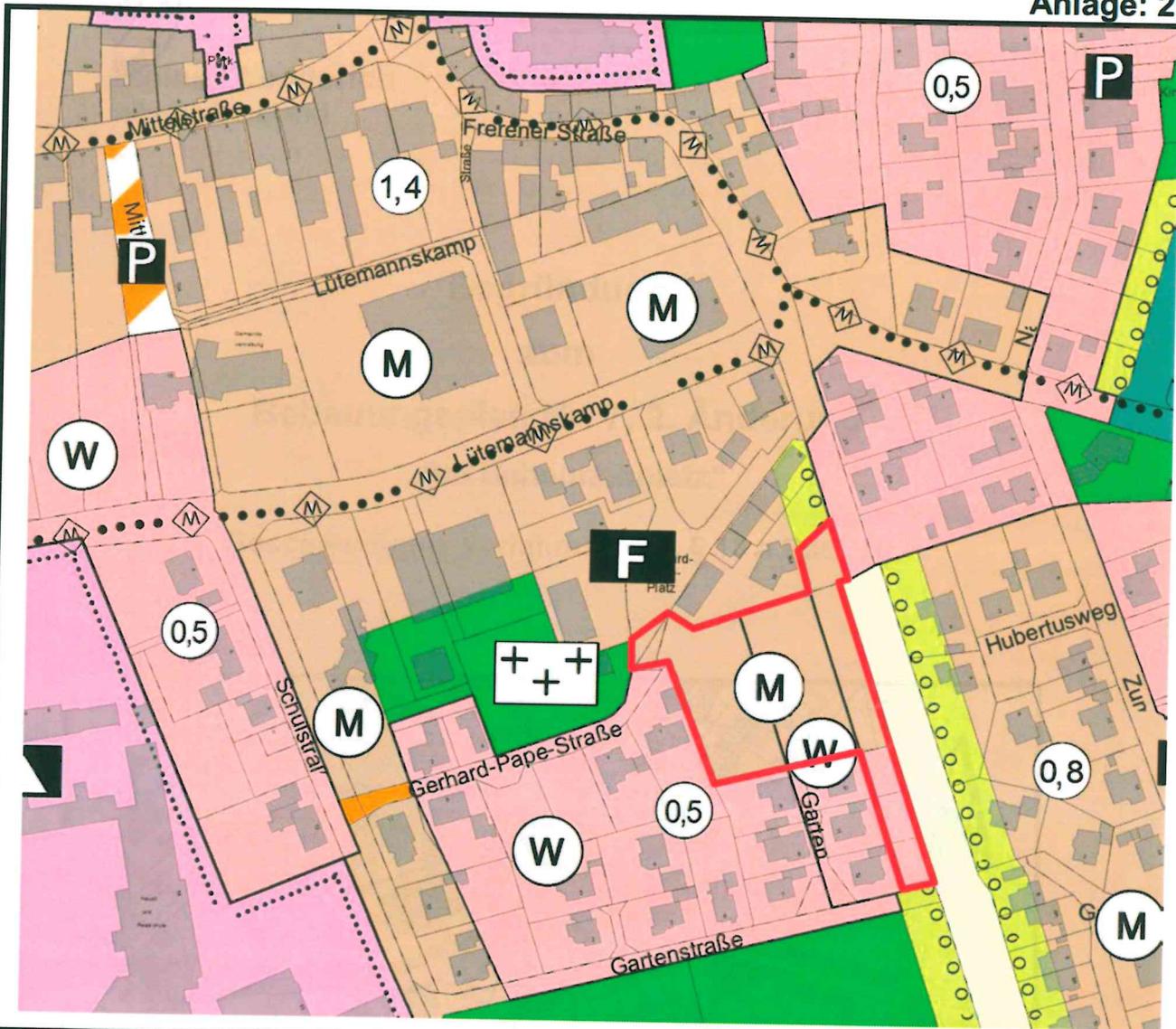
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung
-  M Gemischte Bauflächen
-  W Wohnbauflächen
-  Fläche für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,  Parkplatz
-  Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Friedhof
-  Flächen zur Eingrünung, Grünflächendurchdringung

**Gemeinde Lengerich**

**Anlage 2.1**  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 7,  
2. Änderung

**Bisherige Darstellungen**  
des  
Flächennutzungsplanes  
der SG Lengerich

ca. 1 : 2.500



**Legende:**

- Geltungsbereich der 3. Berichtigung
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- Fläche für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,  Parkplatz
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Friedhof
- Flächen zur Eingrünung, Grünflächendurchdringung

**Gemeinde Lengerich**

**Anlage 2.2**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 23**

**Geplante Berichtigung**  
der Darstellungen des  
**Flächennutzungsplanes**  
**(3. Berichtigung)**

ca. 1 : 2.500