

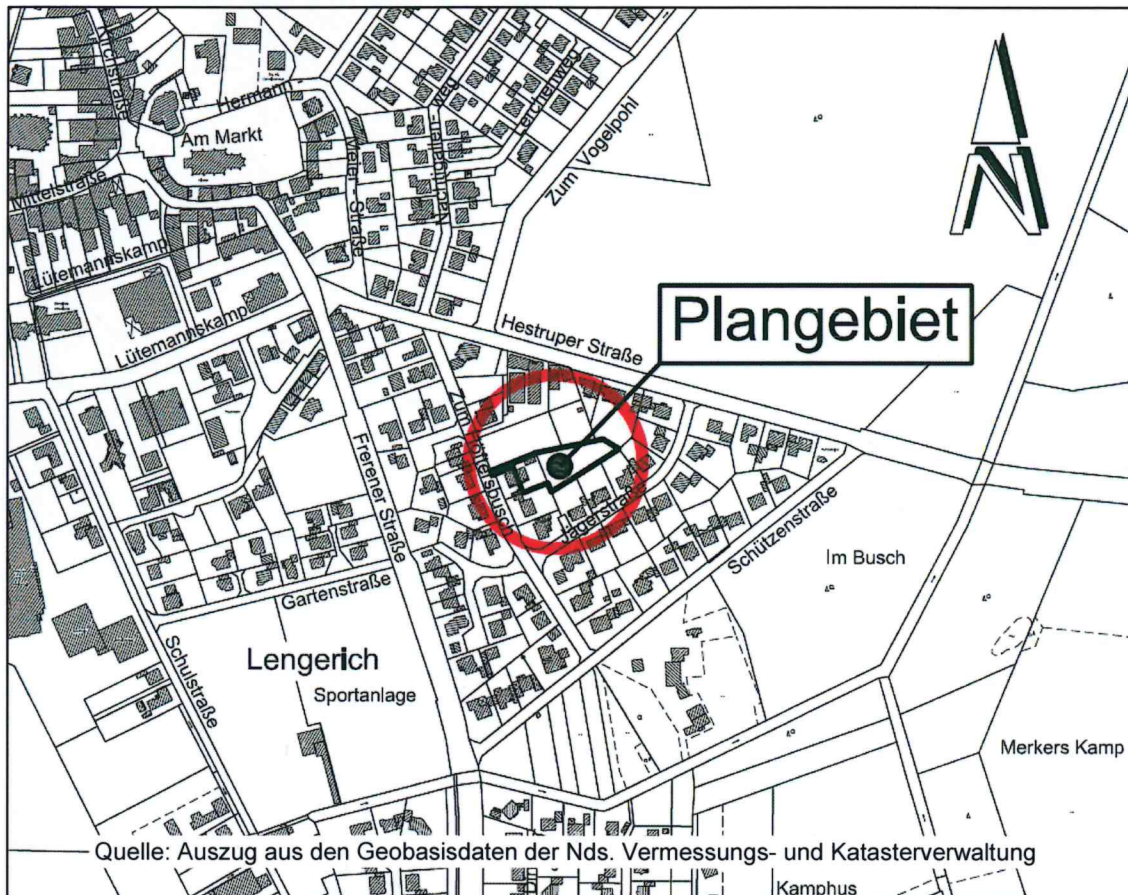


**Gemeinde Lengerich**  
Landkreis Emsland



- Urschrift -

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan**  
**„Dreieck an der Hestruper Straße“,**  
**3. Änderung**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN / BAUGRENZEN.....	7
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	8
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	8
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	8
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>9</b>
5.1    VERKEHRERSCHLIEßUNG .....	9
5.2    VER- UND ENTSORGUNG .....	9
5.3    OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	10
5.4    ABFALLBESEITIGUNG .....	10
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>11</b>
<b>ANLAGE</b> .....	<b>11</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes "Dreieck an der Hestruper Straße" der Gemeinde Lengerich befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage von Lengerich. Im Nordosten begrenzt die Hestruper Straße die Flächen des Ursprungsplanes, im Südosten die Schützenstraße und im Westen die Straße „Zum Höftersbusch“.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 117, 118 und 119/2 der Flur 43, Gemarkung Lengerich im zentralen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

#### (Anlage 1)

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Dreieck an der Hestruper Straße“ sind die Flächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das vorliegende Änderungsgebiet ist im Ursprungsplan und der 1. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt (s. Anlage 1).

Der festgesetzte Spielplatz wurde aufgrund fehlenden Bedarfs bereits vor Jahren zurückgebaut und stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis für einen Spielplatz ist auch zukünftig, aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz außerdem rechtlich nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinde Lengerich beabsichtigt daher im Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude zu ermöglichen. Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird daher insbesondere diesem Grundsatz der Bauleiplanung entsprochen. Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegender Wohnbebauung ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung am vorliegenden Standort somit städtebaulich sinnvoll. Der Bereich des Plangebietes soll daher, angepasst an den Bedarf, überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit soll die Errichtung eines Wohnhauses im Plangebiet ermöglicht werden.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann eine 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 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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 Gesamtfläche von ca. 1.960 m<sup>2</sup>. Es befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wohngebietes mit bestehender Bebauung. Das Gebiet ist somit von Bebauung umgeben und stellt eine Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Lengerich dar.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von maximal 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 590 m<sup>2</sup> erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist 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 Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben.

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

## **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan**

### **(Anlage 2)**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist einschließlich der nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengerich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die übrigen angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (s. Anlage 2).

## **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

### **(Anlage 1)**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage von Lengerich. Der Ursprungsbebauungsplan setzt die Fläche des Plangebietes als öffentliche

Grünfläche „Spielplatz“ fest. Die Nordostecke des Plangebietes wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dreieck an der Hestruper Straße“, rechtskräftig seit dem 15.11.1975, überplant und ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Das Gebiet ist unbebaut und stellt sich derzeit als Rasenfläche dar.

Die umliegenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Ursprungsplanes bzw. der 1. und 2. Änderung und überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Entsprechend den getroffenen Festsetzungen hat sich umliegend eine wohnbauliche Nutzung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

## 2.5 Immissionssituation

### Verkehrslärm

Mit der Oststraße (Landesstraße 66) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 520 m östlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und der innerörtlichen Lage sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

### Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind in der näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Der nächstgelegene Sportplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 140 m südwestlich des Plangebietes. Aufgrund dieses Abstandes und der dazwischengelegenen vollständig bebauten Wohnsiedlung sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Sportlärmissionen jedoch nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## 3 Geplante Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan ist das Änderungsgebiet als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Die angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung wird das Änderungsgebiet deshalb überwiegend dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die Nutzung des Plangebietes der Umgebung angepasst.

Einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet (WA) nicht getroffen und sollen daher für das Plangebiet ebenfalls nicht getroffen werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bebauung im Plangebiet soll an die im angrenzenden Wohngebiet vorhandene Gebäudestruktur angepasst werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die im Ursprungsplan für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Regelungen an, bzw. werden an die Festsetzungen der jüngeren Bebauungspläne der Gemeinde Lengerich angepasst.

#### Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt und damit der im § 17 (1) BauNVO genannte Maximalwert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs ist die Ausnutzung von bereits in Anspruch genommenem Boden und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die umgebende Struktur städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzung entspricht gleichzeitig der in den angrenzenden Wohngebieten getroffenen Regelung.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem optimale Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur von Lengerich zu gewährleisten.

#### Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Im Ursprungsplan ist für die angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es wurden jedoch fast ausschließlich eingeschossige Wohngebäude errichtet. In Anpassung an die umliegend tatsächlich vorhandene Bebauung wird die Geschosshöhe im Plangebiet daher ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Straße „Zum Höftersbusch“ in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet als auch einer übermäßigen Geländemodellierung entgegen gewirkt.

Die zulässige Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet soll für symmetrisch geneigte Dächer 7,0 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m betragen.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31].

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Gebäudehöhe begrenzt, um eine Anpassung der neu entstehenden Gebäude an die angrenzend vorhandene Bebauung zu erreichen.

In der Gemeinde werden auch neuere Bau- und Dachformen (z.B. Gebäude mit Pult- oder Flachdach) nachgefragt. Nach Auffassung der Gemeinde sollen solche Gebäude im vorliegenden Plangebiet deshalb ebenfalls zulässig sein. Um jedoch eine Anpassung des Plangebietes an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) oder einem einseitig geneigten Pultdach die maximale Gebäudehöhe auf die zulässige Traufhöhe von 7,0 m begrenzt.

Durch die Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

### **3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen / Baugrenzen**

Im Ursprungsplan ist im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Es wurden jedoch ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet.

Im vorliegenden Plangebiet wird die offene Bauweise daher auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Durch diese Festsetzung soll die bestehende ländliche Baustruktur des angrenzenden Baugebietes auch für den Bereich des Plangebietes übernommen und abgesichert werden.

Aus dem gleichen Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig sind.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes in das Wohngebiet wird der bislang als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich ausgeweitet. Zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken sowie entlang der im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Grünfläche werden dabei nicht überbaubare Bereiche in einer Breite von 3 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient einer aufgelockerten Bebauungsstruktur und gewährleistet einen Mindestabstand mit möglichen baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird insgesamt eine öffentliche Grünfläche aufgehoben und überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der östliche Bereich des Plangebietes wird jedoch weiterhin als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt und dient der Anlage eines Hausgartens bzw. einer vergleichbaren Grünanlage. Diese Fläche dient außerdem als „Pufferzone“ zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der vorliegenden Änderung wird eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ überplant und überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes sind im angrenzenden Siedlungsbereich ausreichende Möglichkeiten für Kinderspiel gegeben, sodass sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang ermöglicht. Die nachbarlichen Belange werden nicht unzumutbar beeinträchtigt, da für das Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst sind und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch den Spielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ausgewiesen und dient damit als „Pufferzone“ zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken.

### **4.2 Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, von Bebauung umgeben und dem Siedlungsbereich von Lengerich zuzurechnen. Das geplante Wohngebiet kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen 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 eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Grö-



ße der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 1.960 m<sup>2</sup> große innerörtliche Fläche. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ca. 590 m<sup>2</sup>. Der durch die Nachverdichtung bzw. die zusätzliche Bodenversiegelung mögliche Eingriff muss daher bei diesem Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden.

### **Artenschutz**

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet jedoch keine Gehölzstrukturen vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte potenziell vorkommender Tierarten geeignet wären. Das Plangebiet stellt sich als Rasenfläche dar. Gehölzstrukturen befinden sich östlich außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben von der Änderung unberührt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Planung somit nicht zu erwarten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Straße „Zum Höftersbusch“. Diese Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an übergeordnete Verkehrswege. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Für die geplante Bebauung auf dem vorliegenden Grundstück ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungsanlagen befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche der angrenzenden Straße „Zum Höftersbusch“. Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Änderung gegenüber dem Ursprungsplan nicht wesentlich geändert.

### 5.3 Oberflächenentwässerung

In den angrenzenden Wohngebietsflächen des Ursprungsplanes stellt sich der Boden als gut geeignet für eine Versickerung dar. Dementsprechend wird das Oberflächenwasser oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Diese Regelung wird auch für das vorliegende Plangebiet vorgesehen. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist damit sichergestellt.

### 5.4 Abfallbeseitigung

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 Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

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

## 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 Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen“.

## 7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 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

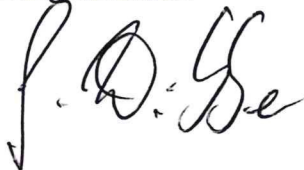
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 07.05.2019.

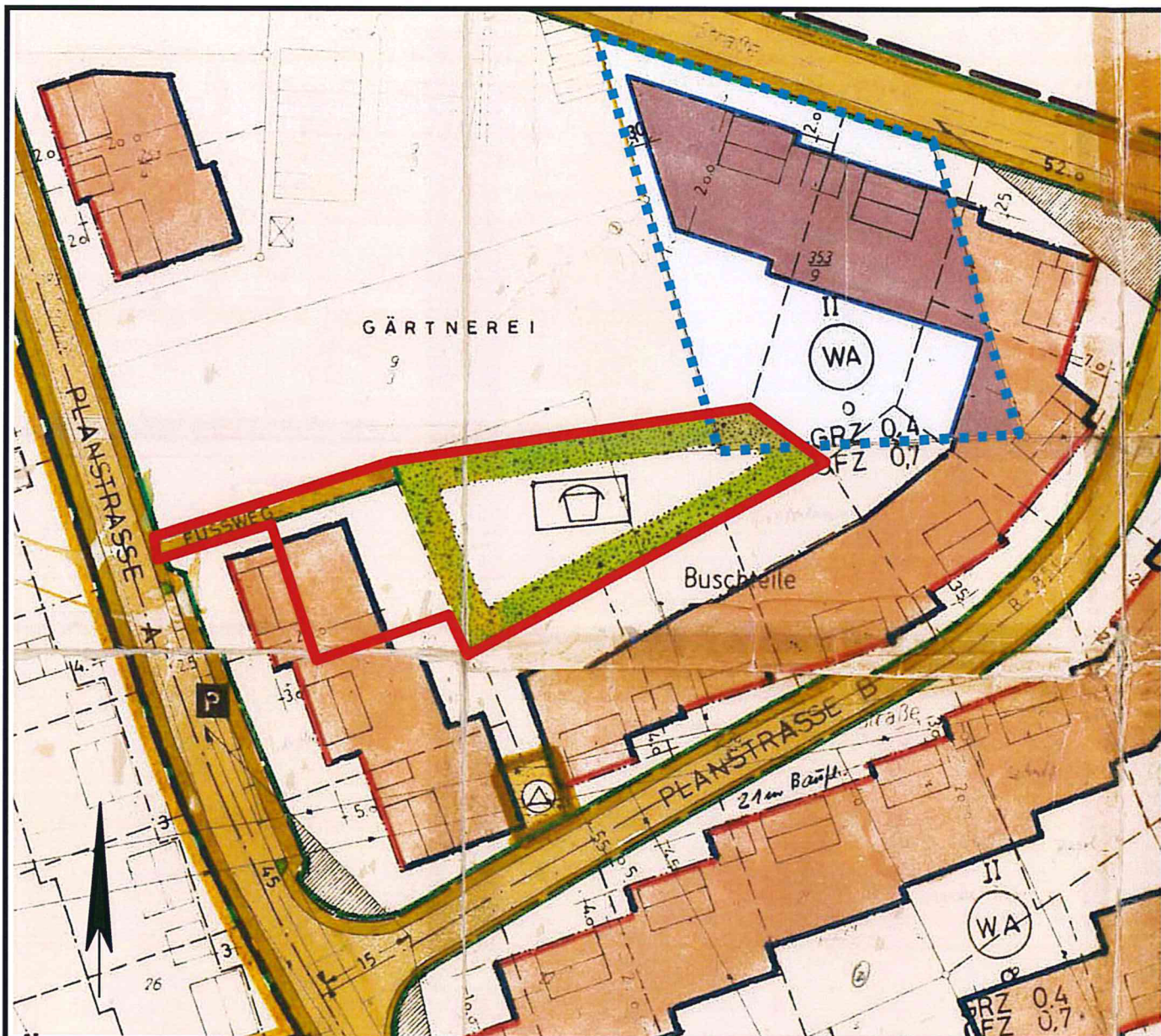
Lengerich, den 27. MAI 2019

Bürgermeister



### Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan „Dreieck an der Hestruper Straße“
  - 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
  - 2.2 Geplante 8. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



**Legende:**

- ▬ Geltungsbereich B.-Plan Dreieck an der Hestruper Straße, 3. Änd.
- ▬▬▬▬ Geltungsbereich B.-Plan Dreieck an der Hestruper Straße, 1. Änd.
- ▬▬ Geltungsbereich B.-Plan Dreieck an der Hestruper Straße

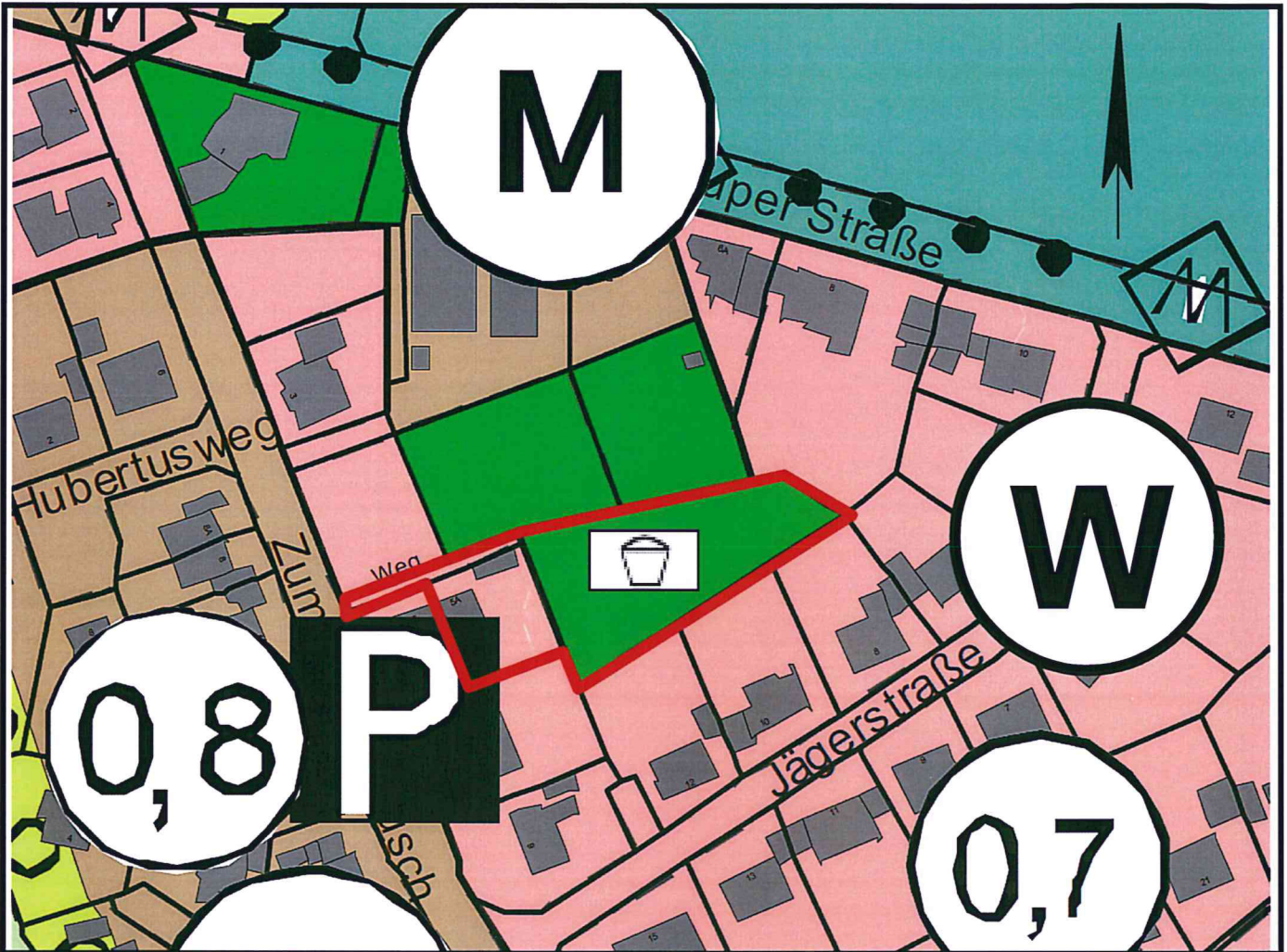
**Festsetzungen im Bebauungsplan Nachtigallenweg:**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,7** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- - - Baulinie
- Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“
- Straßenverkehrsfläche

**Gemeinde Lengerich**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan „Dreieck an  
der Hestruper Straße“,  
3. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen  
im Bebauungsplan „Dreieck  
an der Hestruper Straße“  
sowie der 1. Änderung  
- unmaßstäblich -**



**Legende:**

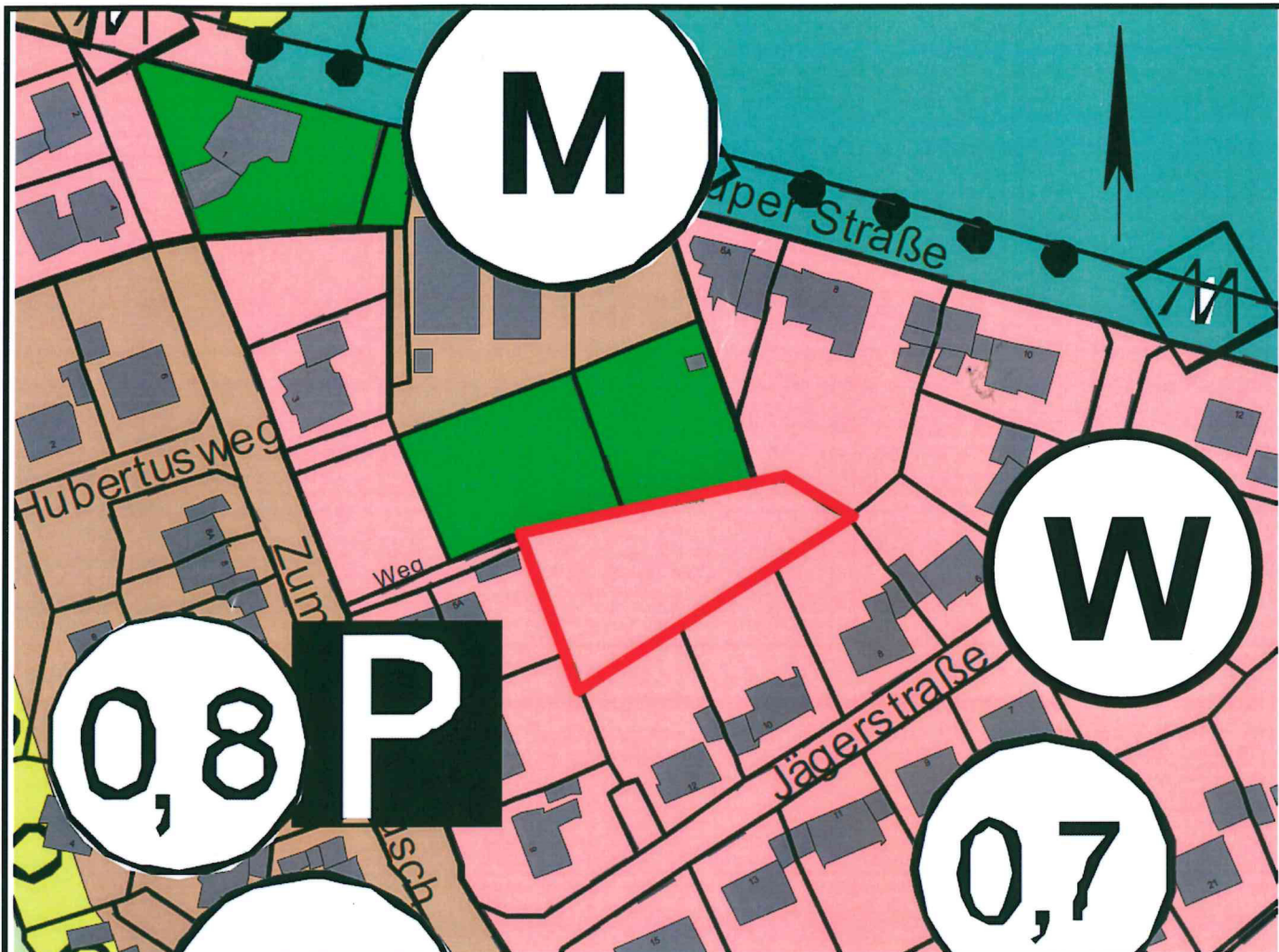
- Geltungsbereich Bebauungsplan „Dreieck an der Hestruper Straße“, 3. Änderung
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Flächen für Wald
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung
- Grünfläche    ♻️ Spielplatz
- P Öffentliche Parkfläche

**Gemeinde Lengerich**

**Anlage 2.1**  
der Begründung zum  
Bebauungsplan „Dreieck an  
der Hestruper Straße“,  
3. Änderung

Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -



**Legende:**

- Geltungsbereich der 8. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Flächen für Wald
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung
- Grünfläche     ☐ Spielplatz
- P Öffentliche Parkfläche

**Gemeinde Lengrich**

**Anlage 2.2**  
der Begründung zum  
Bebauungsplan „Dreieck an  
der Hestruper Straße“,  
3. Änderung

Geplante Berichtigung der  
Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes  
(8. Berichtigung)  
- unmaßstäblich -

