



Bebauungsplan Nr. 33 "Hofstelle Albers" der Gemeinde Lengerich

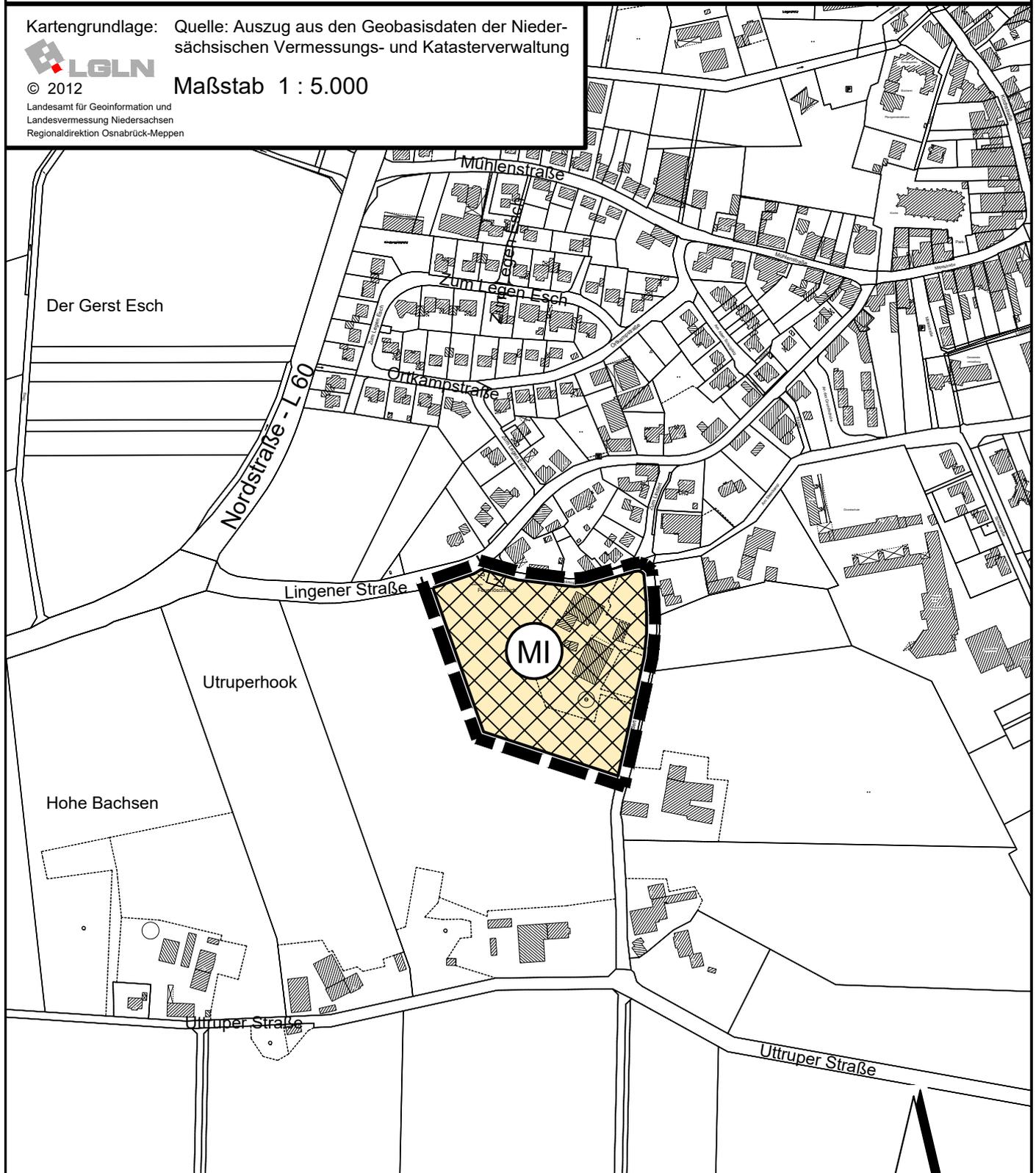
Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



© 2012

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000



Mischgebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 29.07.2024

Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland



**Bebauungsplan Nr. 33 „Hofstelle Albers“ der Gemeinde Lengerich
(Mischgebiet)**

**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 des Bebauungsplanes Nr. 33 „Hofstelle Albers“ der Gemeinde Lengerich befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortslage von Lengerich. Es liegt südlich der Lingener Straße und der Straße „Am Steinkamp“ und westlich angrenzend zur Straße „Zum Lindert“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

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

2 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage von Lengerich und liegt am südwestlichen Ortsrand. Planungsrechtlich liegt es im Außenbereich.

Im Bereich der Fläche befinden sich zurzeit eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie zwei zusätzliche bzw. separate Wohnhäuser. Den südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes bildet Ackerfläche.

Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle soll die bestehende Tierhaltung aufgegeben werden.

Nach der Einstellung der Tierhaltung soll die Hofstelle nur noch als Verwaltungssitz des landwirtschaftlichen Betriebes dienen, da dieser an mehreren Standorten außerhalb des vorliegenden Plangebietes, Tierhaltung bzw. Tierproduktion betreibt.

Nach Aufgabe der Tierhaltung ist vorgesehen, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, aber auch Wohnnutzungen im Bereich der Hofstelle bzw. des Plangebietes unterzubringen.

Da der Bereich des Plangebietes planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und die geplante zukünftige Nutzung im Außenbereich nicht zulässig ist,

soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden und entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist vorgesehen eine Grundflächenzahl von 0,6 mit entsprechender Geschossfläche festzusetzen.

3 Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist ungefähr auf zwei Dritteln seiner Fläche mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Tierhaltung und zwei zusätzlichen separaten Wohnhäusern bebaut. Die restliche Fläche (südlicher und westlicher Randbereich) stellt sich als Ackerfläche dar.

Südlich und westlich angrenzend schließt weitere Ackerfläche an.

Nordwestlich angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Lingener Straße“, dahinter befindet sich ein Wohnbaugrundstück.

Nördlich entlang des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Am Steinkamp“, die nördlich von gemischter Bebauung begleitet wird.

Östlich verläuft von Norden nach Süden die Gemeindestraße „Zum Lindert“. Im Nordosten schließt sich hier gemischte Bebauung an. Im Osten liegt hier ansonsten überwiegend Ackerland.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Das RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist der Bereich des Plangebietes als im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft liegend ausgewiesen.

Ebenfalls liegt das Plangebiet, 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.

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, ergeben sich auf die v.g. Vorbehaltsgebiete keine erheblichen Auswirkungen.

Südlich und westlich angrenzend zum Plangebiet setzen sich die genannten Vorbehaltsgebiete fort.

Nördlich ist vorhandene Bebauung und östlich ein Bereich ohne Darstellung ausgewiesen.

Die Straße „Zum Lindert“ ist außerdem als regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ dargestellt.

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 in Aufstellung befindlichen 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich wird der Bereich des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen, so dass die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Nördlich und nordöstlich angrenzend ist gemischte Baufläche im Bereich der Ortslage dargestellt. Ansonsten ist südlich, östlich und westlich angrenzend Fläche für die Landwirtschaft sowie Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen dargestellt.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die angrenzenden Gemeindestraßen (Lingener Straße, Am Steinkamp, Zum Lindert) erfolgen. Eine innere Erschließung im Plangebiet ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

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

Zusätzliche Bebauung kann ebenfalls an diese Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung

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

c) Oberflächenentwässerung

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird eine Untersuchung durchgeführt. Das Oberflächenwasser soll möglichst im Plangebiet versickert werden. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch ebenfalls zulässig sein.

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

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) in Absprache mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister zu erstellen.

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

Verkehrslärm

Die Landesstraße 60 (Nordstraße / Lingener Straße) als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße verläuft ca. 190 m nordwestlich des Plangebietes.

Aufgrund dieser Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten Mischgebietes durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen

Der nächstgelegene Betrieb mit Tierhaltung befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 170 m. Dieser hat jedoch nur eine geringfügige Tierhaltung. Ein weiterer Tierhaltungsbetrieb befindet sich ca. 350 m südwestlich des Plangebietes. Zwei weitere Betriebe befinden sich ca. 500 m nördlich des Plangebietes.

Aufgrund dieser Entfernungen sind nach Auffassung der Gemeinde erhebliche Geruchsimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein entsprechendes Geruchsgutachten wird jedoch erarbeitet.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche 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.

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 Mischgebietsnutzung sind aus dem Plangebiet keine Emissionen zu erwarten, die über die jetzigen Emissionen hinausgehen. Die Nutztierhaltung im Plangebiet wird aufgegeben.

Natur und Landschaft

Durch die Planung wird eine als landwirtschaftliche Hofstelle mit zwei zusätzlichen Wohnhäusern genutzte Fläche überplant. Im westlichen und südlichen Bereich werden auch angrenzende Ackerflächen in das Plangebiet einbezogen.

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 auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt vor.

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 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
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)