



**Samtgemeinde Lengerich, Gemeinde
Wettrup**
Landkreis Emsland



**60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich
Bebauungsplan Nr. 6 „Lünnenkamp“ der Gemeinde Wettrup**

**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 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich und des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lünnenkamp“ der Gemeinde Wettrup liegt im Bereich der südlichen Ortslage von Wettrup. Es befindet sich zwischen der westlich verlaufenden Bahnhofstraße (Kreisstraße 317) und dem östlich verlaufenden Graben „Schulbach“.

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 Wettrup 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 Wettrup in Anspruch genommen werden. Das hier vorgesehene Baugebiet erweitert die östlich gelegene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll.

Die Samtgemeinde beabsichtigt daher mit der vorliegenden Planung die Wohnbebauung im südlichen Bereich der Ortslage von Wettrup 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. 17 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 in der Gemeinde Wettrup festgesetzt.

3 Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

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

Südlich, westlich und nördlich angrenzend schließen sich weitere Ackerflächen an.

Westlich direkt angrenzend verläuft die Kreisstraße 317 (Bahnhofstraße) von Norden nach Süden.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Graben (Schulbach), dahinter befindet sich Wohnbebauung.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

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

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 das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Östlich angrenzend zum Plangebiet ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Ansonsten ist südlich, westlich und nördlich angrenzend Fläche für die Landwirtschaft sowie Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen dargestellt.

Die westlich angrenzende Kreisstraße 317 (Bahnhofstraße) ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die westlich angrenzend verlaufende Kreisstraße 317 (Bahnhofstraße) erfolgen.

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

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist von der Biekötter Architekten GbR eine geologische Kurzbeurteilung angefertigt und eine Empfehlung ausgesprochen worden. Die Kurzbeurteilung und die durchgeführten Versickerungsversuche zeigen, dass hier ein Boden vorliegt der aus durchlässigen Sanden besteht und der somit für eine Versickerung geeignet ist. Das Oberflächenwasser soll im Plangebiet daher 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 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.

Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Verkehrslärm

Westlich des Plangebiets verläuft die K 317 (Bahnhofstraße) von der Lärmimmissionen ausgehen. Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Kreisstraße wird im weiteren Verfahren ermittelt. Bei Bedarf werden erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Gewerbliche Immissionen

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

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.

Nach den Ergebnissen der geruchstechnischen Untersuchung werden im geplanten Wohngebiet bei Berücksichtigung tierartspezifischer Belästigungspotenziale größtenteils Immissionswerte von IW 0,9 bis 0,11 (erkennbarer Geruch an bis zu 9 -11 % der Jahresstunden) erreicht.

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008), ist in einem Wohngebiet grundsätzlich ein Immissionswert (IW) von maximal 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 10% der Jahresstunden) zulässig. Nach der geruchstechnischen Untersuchung liegen im südlichen Teil des Plangebietes Geruchsimmissionen von bis zu 10% der Jahresstunden vor. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, besonders im Bereich des bereits bebauten Grundstückes, liegen höhere Werte von bis zu 11 % der Jahresstunden vor.

Die GIRL ist jedoch kein rechtlich verbindliches Regelwerk und die darin für einzelne Baugebiete angegebenen Immissionswerte sind nicht als „Grenzwerte“ definiert. In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird - wie auch in der früheren Fassung - ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine derartige am Siedlungsrand geplante Wohnbebauung. Die ermittelten Werte liegen mit maximal 11 % der Jahresstunden nur geringfügig über dem Immissionswert für allgemeine Wohngebiete von 0,10 (10% der Jahresstunden). Nach Auffassung der Gemeinde bleiben damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, zumal der Immissionswert noch deutlich unter dem Wert für ein Dorfgebiet, in dem auch Wohnungen zulässig sind, liegt.

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.

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

Mit Umsetzung der Planung wird eine ackerbaulich genutzte Fläche in bebaute Fläche umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Überplanung können außerdem artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung der Niedersächsischen Städtetages“ (2013) durchgeführt.

Für das Plangebiet wird zudem eine faunistische Bestandsaufnahme bezüglich der Brutvögel und der Amphibien erstellt. Die Auswirkungen durch die Planung werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bewertet.

Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll, soweit nicht innerhalb des Plangebietes möglich, auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

6 Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.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 Abs. 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 bereits vor:

- Verkehrslärberechnung (K 317)
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Bodenuntersuchung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Geruchsimmissionsuntersuchung