

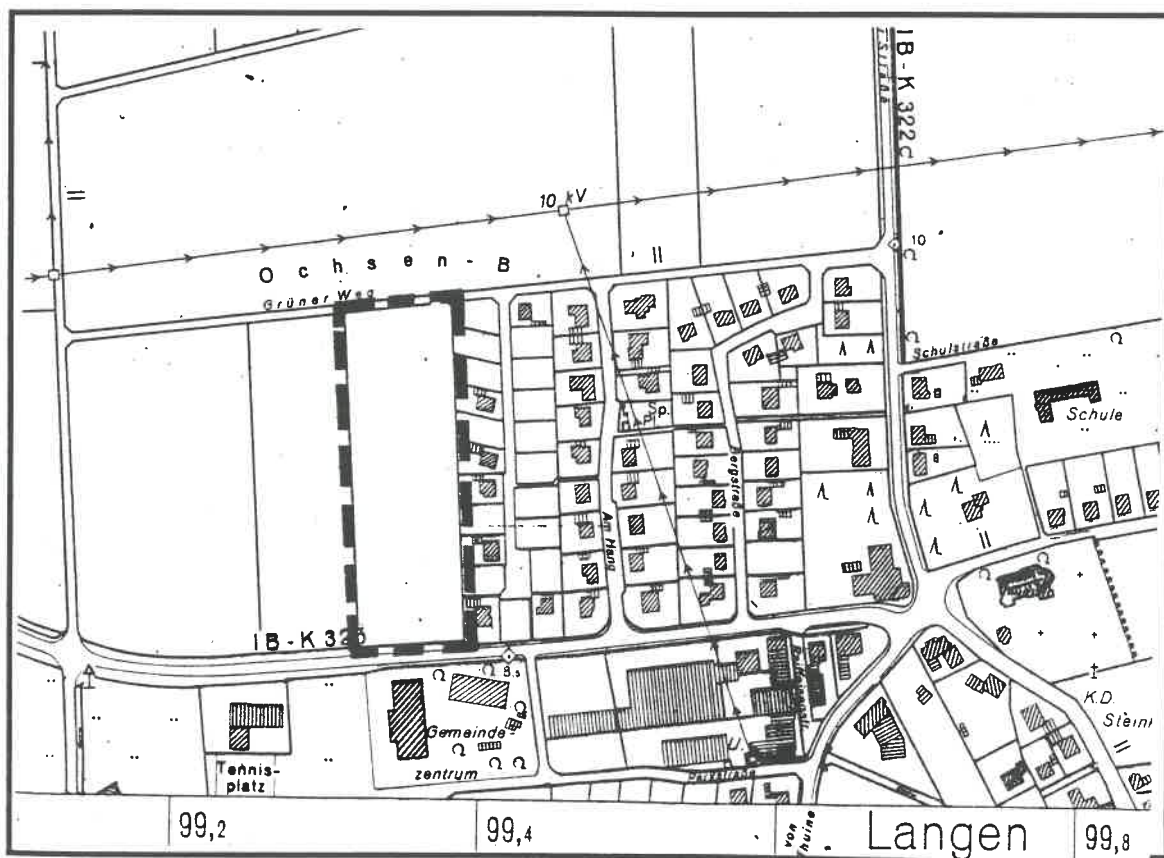
URSCHRIFT

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 10 'Auf dem Langer III'

Hat vorgelegen
Mappen, den 01. Sep 1974
Landkreis Emsland
DER OBERBÄURATHEKTOR



der Gemeinde Langen Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 10
Bezeichnung: 'Auf dem Langer III'

der Gemeinde **Langen**
Landkreis Emsland

Osnabrück, im Juni 1993

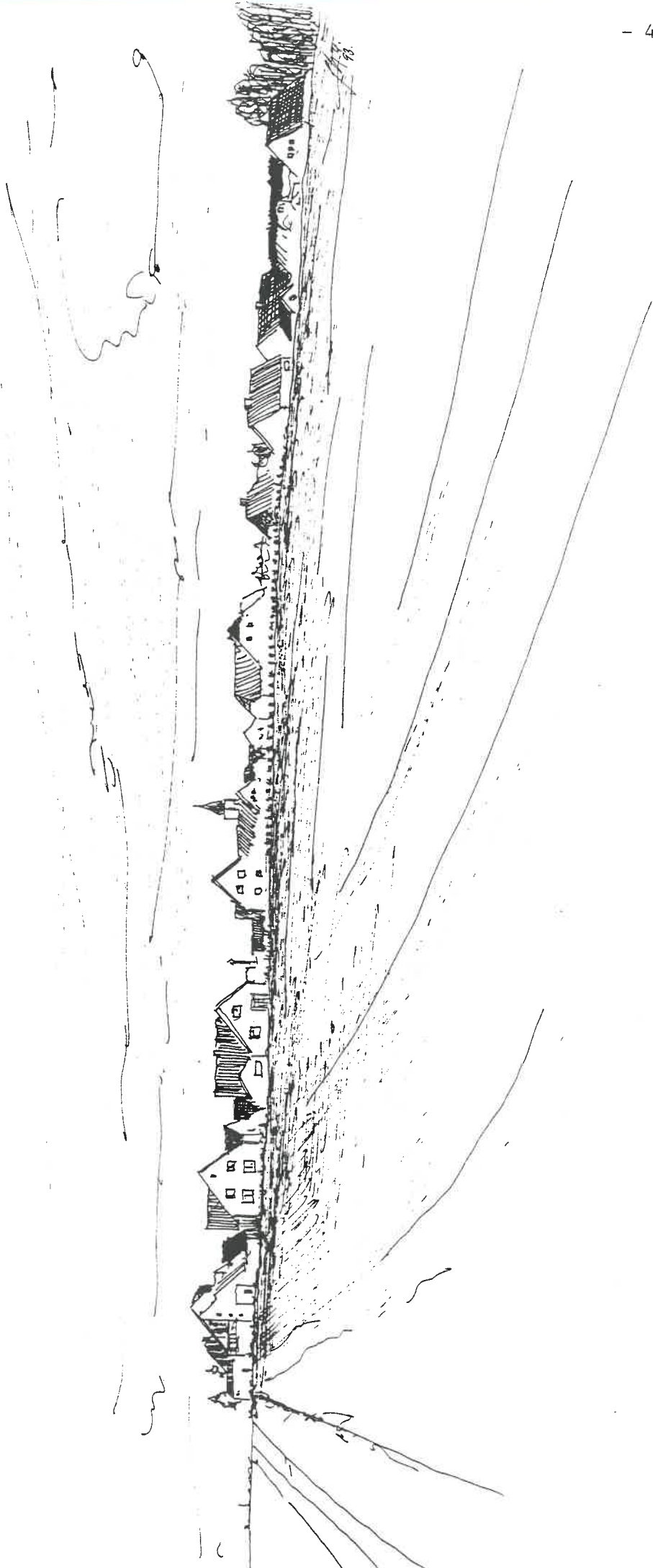
I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Geltungsbereich
2. Planungserfordernis
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Naturräumliche Lage und Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft
5. Planungsabsichten und Inhalt des Bebauungsplanes
6. Städtebauliche Werte
7. Verkehrliche Erschließung
8. Wasserwirtschaftliche Erschließung
9. Beseitigung der Abfallstoffe
10. Brandschutz
11. Versorgung mit Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen
12. Kosten der Erschließung
13. Abwägung - Lärmimmission
14. Abwägung - Landwirtschaft
15. Abwägung - Nachbarschaft
16. Hinweise
17. Altlasten

Anlage:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10
- Merkblatt: 'Feuerwehrezufahrten - Löschwasserversorgung'

BAUGEBIET "AUF DEM LANGER III" LANGEN



1. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Langen liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, nördlich der Bawinkler Straße(K 325). Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 20/57,
im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 20/57,
im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 20/56,
im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 20/57.

Er hat damit die Flurstücke 20/57 und 20/56 zum Inhalt.

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 23, Gemarkung Langen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Lage des Gebietes. Sie wird im Norden durch den vorhandenen Gemeindeweg 'Grüner Weg' und im Süden durch die Kreisstraße begrenzt. Die Westgrenze ergibt sich aus den vorhandenen Parzellengrenzen zwischen den Flurstücken 10/57 und 19/2 und dem planerischen Willen der Gemeinde, eine durch eine Stichstraße erschlossene doppelte Bebauungstiefe zu erzielen. - Siehe Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte. -

2. Planungserfordernis

Die in der Gemeinde Langen ausgewiesenen Wohnbauflächen sind im wesentlichen bebaut, bzw. vergeben. Damit wird erforderlich, neue Wohnbaugrundstücke auszuweisen.

Die Gemeinde Langen weist nur Bauflächen aus, die vorher in ihrem Besitz bzw. ihre Verfügung übergegangen sind. Dadurch ist es möglich, die Vergabe zu steuern. Das bewirkt, daß die Gemeinde die Eigenentwicklung durch Bevorzugung von Ortsansässigen sichern und die Preisentwicklung lenken kann.

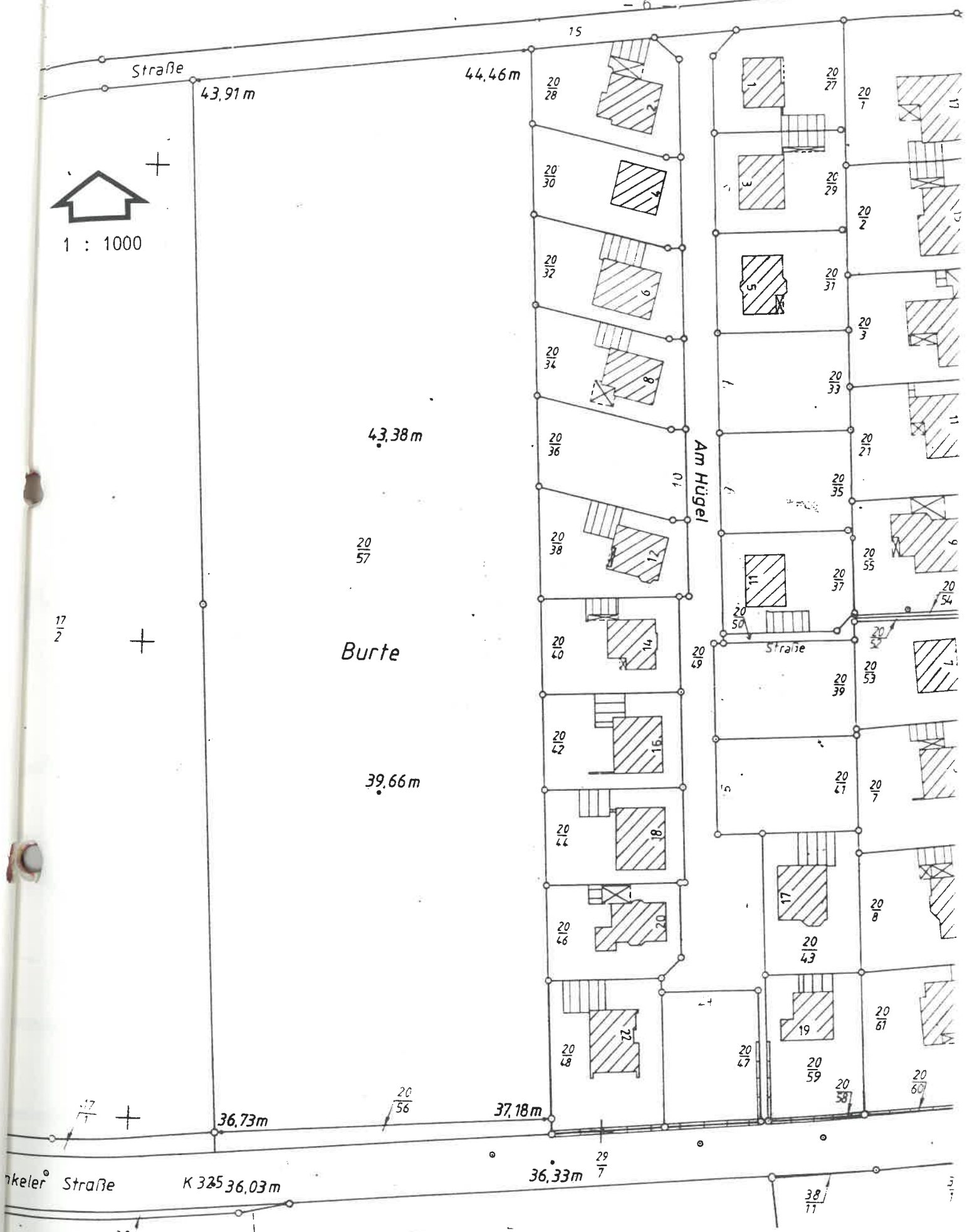
Darüber hinaus hat sie eine gute Übersicht über noch freie unbebaute Grundstücke. Sie hat damit die Möglichkeit gezielt und rechtzeitig die erforderlichen neuen Bauflächen auszuweisen und einer Verwirklichung zuzuführen.

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis liegt vor.

In der Gemeinde Langen besteht ein Bedarf an Wohngrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung. Sie ergibt sich aus dem Wachstum (Geburtenüberschuß) sowie der Umstrukturierung der Wohnflächen mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.



1 : 1000



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
Bebauungsplan Nr.10, Gemeinde Langen

Nor

Kartengrundlage : Deutsch

Ausschnitt aus der 9. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Zuschlags Wiesen

Telgland

Ochsen - B

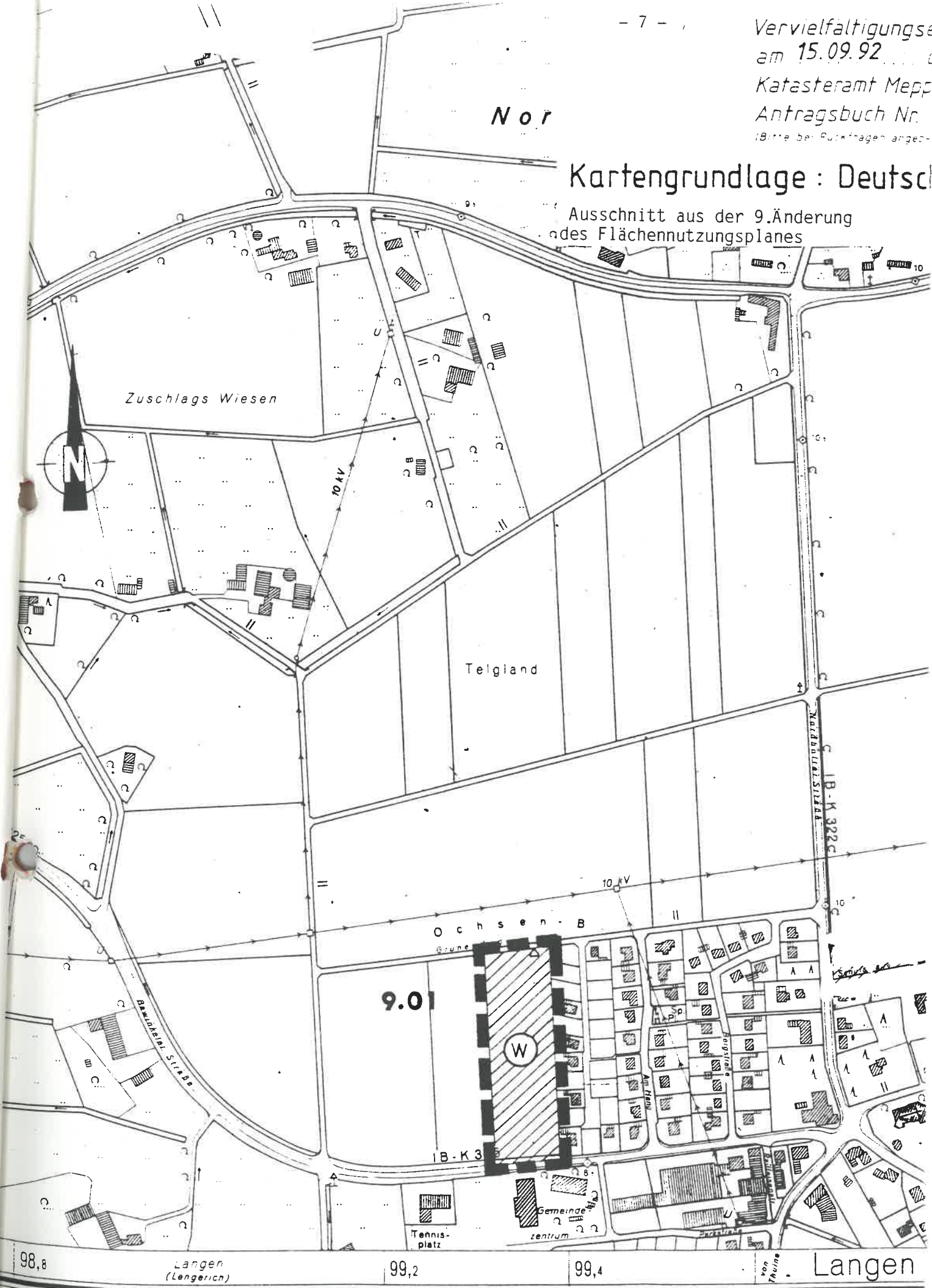
9.0

W

IB-K 3

Tennisplatz

Gemeindezentrum



Dabei ist die Gemeinde Langen bemüht, Neubauf Flächen nur im engen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung der Verwirklichung zuzuführen.

Die Wohnbauflächen der Gemeinde Langen liegen vorwiegend nördlich des Ortskernes am Ochsen-Berg. Ein älterer Ansatz befindet sich auch im Osten der Altbebauung.

Die Gemeinde Langen ist landwirtschaftlich strukturiert. Die vorhandenen Gewerbebetriebe dienen der Produktion und dem Handel mit Gütern, die in der Landwirtschaft produziert oder benötigt werden. Die landwirtschaftlichen Höfe liegen im alten Ortskern bzw. in einer Streulage um diesen herum.

Bei der städtebaulichen Entwicklung ist daher auf diese Grundstruktur Rücksicht zu nehmen. Wohnbauflächen können daher nur dort angesiedelt werden, wo keine landwirtschaftlichen Betriebe - insbesondere keine mit Intensivtierhaltung - vorhanden sind. Das ist hier nördlich des Ortskernes der Fall.

Im Bebauungsplan Nr. 9 'Nördlich der Schulstraße' wurden acht Bauplätze ausgewiesen. Sie wurden bereits an Bauinteressenten vergeben, da ein gewisser Antragsstau in den vergangenen Jahren aufgetreten ist.

Um kontinuierlich Bauplätze anbieten zu können, ist die Ausweisung dieses Baugebietes erforderlich. Darüber hinaus ist in diesem Planbereich die gesamte Erschließung erst zu erstellen, so daß eine gewisse Zeit bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke vergeht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Lengerich hat zum Flächennutzungsplan eine 9. Änderung durchgeführt, die für diesen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vorsieht. (Teilfläche 9.01)

Aus dieser Wohnbaufläche (W) entwickelt dieser Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. - Siehe Planausschnitt -

4. Naturräumliche Lage und Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die Planfläche liegt am Ortsrand, westlich des Gemeindegebietes. Sie grenzt im Westen an landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, im Osten an vorhandene Wohnbebauung, im Norden an den 'Grünen Weg' und im Süden an die Kreisstraße 325.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Lingener Land, das einen Teilbereich der naturräumlichen Region 'Dümmer-Geest-Niederung' bildet und vorwiegend durch sandige Grundmoränen gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimem Wettergang, der teilweise von kontinentalen Einflüssen überlagert wird. Kennzeichnende Parameter sind eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8° C, Wind aus vorwiegend südwestlicher Richtung und ein mittlerer Jahresniederschlag von 700 bis 750 mm.

Die potentielle natürliche Vegetation wird von einem Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden gebildet.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung finden sich, an die Planfläche angrenzend, vereinzelt Bäume und Sträucher im Bereich der Hausgärten. Das Plangebiet selber weist jedoch keine Großgehölze und Krautfluren auf.

Das Landschaftsbild wird durch leicht hügelige Eschböden bestimmt. Die max. Höhendifferenz im Gebiet beträgt 7,73 m. Das Gelände liegt im Nordosten 44,46 m und im Südwesten 36,73 m über NN.

5. Planungsabsichten und Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird die vorhandene Wohnbebauung nach Westen hin erweitert. Somit bleibt der geschlossene Siedlungscharakter sowie der Ortsrand erhalten.

Das Gemeindezentrum, das südlich des Plangebietes liegt, rückt somit mehr in das Zentrum des Ortes vor.

Die Gemeinde Langen ist landwirtschaftlich strukturiert. Jedoch liegen in unmittelbarer Nähe keine Betriebe mit Intensivtierhaltung. Die im Plan erfaßte Fläche bietet sich daher aus der gesamten städtebaulichen Situation an.

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung
Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO in eingeschossiger, offener Bauweise fest.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht den Planungsabsichten am besten, da dieser Gebietstyp Entwicklungen und Nutzungen ermöglicht, die am Rande des Ortskernes städtebaulich erwünscht sind. Auch die angrenzenden Bebauungspläne werden entsprechend ausgewiesen, so daß eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmöglichkeiten besteht.

Für die Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden. Wenn auch im allgemeinen diese Werte nicht ausgenutzt werden, so stellen sie einen Höchstwert dar, der auch bei einer Doppelhausbebauung auf kleinen Grundstücken gute Möglichkeiten der Ausnutzung bietet.

b) Baugrenzen und Bauweise

Der überbaubare Bereich deckt den wesentlichen Teil der Grundstücksflächen ab. Der Abstand der Baugrenzen zu den Pflanzflächen im Norden und Westen beträgt 3 m, im Süden wird der Abstand der Baugrenze zur Pflanzfläche bestimmt durch den Abstand von 20 m, der von der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße gemessen wird. In diesem Bereich des 20 m - Abstandes (Bauverbotszone) sind die Flächen von Bebauung freizuhalten.

Die überbaubaren Bereiche werden insgesamt durch Baugrenzen abgeschlossen, so daß Vor- und Rücksprünge innerhalb der überbaubaren Bereiche möglich sind und dadurch eine aufgelockerte Stellung erfolgen kann, die auch die Besonnung ausreichend berücksichtigt.

Die offene, eingeschossige Bebauung ist nicht nur ortsüblich, sondern entspricht der vorherrschenden Bauweise in den ländlichen Gemeinden des Emslandes. Die geplante Bebauung fügt sich daher in das gesamte Ortsbild gut ein.

c) Sonstiges

Die Stellung der baulichen Anlagen im Wohngebiet wird parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Um eine optimale Belichtung und Belüftung zu gewährleisten und auch das Siedlungsgebiet aufzulockern, wird die Ausnahme um 90° von der Stellung der baulichen Anlagen durch textliche Festsetzungen aufgenommen. Eine gänzliche Freigabe wird aber vermieden, um Schrägstellungen auf den relativ kleinen Grundstücken zu vermeiden und damit eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Eine weitere Ausnahme wird von der Zahl der Vollgeschosse gegeben. Hier kann ein Vollgeschoß im Dachgeschoß zugelassen werden.

Der Bebauungsplan hat keine gestalterischen Festsetzungen zum Inhalt. Es ist daher möglich, daß bei Gebäuden mit steileren Dächern und entsprechender Tiefe Vollgeschosse im Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 der NBauO entstehen.

Da diese Gebäudetypen ortsüblich sind und darüber hinaus eine gute Ausnutzungsmöglichkeit bieten, wird die Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

d) Grünflächen

Der Bebauungsplan weist öffentliche und private Grünflächen aus. Das Gebiet wird nach Norden, Westen und Süden durch Heckenanpflanzungen zur freien Landschaft hin bzw. zu den Straßen abgeschirmt. Die Flächen entlang der Kreisstraße sowie der Gemeindestraße werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Heckenpflanzung nach Westen gehört zum privaten Grün. Öffentliches Grün wird daneben als Wegebegleitgrün sowie als Kinderspielplatz festgesetzt.

Die Heckenpflanzungen dienen der Einbindung in das Landschaftsbild und als Sichtschutz. Nähere Einzelheiten der Bepflanzung erläutert der Grünordnungsplan, der einschließlich des Erläuterungsberichtes Bestandteil dieser Begründung ist.

6. Städtebauliche Werte

a) Flächenberechnung

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

	Bruttobauland	1,613 ha	=	100	%
öffentliche Verkehrsfläche	0,190 ha		=	11,78	%
öffentliche Grünfläche	0,140 ha		=	8,68	%
private Grünfläche	0,087 ha		=	5,39	%
Kinderspielplatz	0,068 ha		=	4,22	%
Verkehrsgrün	0,006 ha		=	0,37	%
	Nettobaugebiet	1,122 ha	=	69,56	%

ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA)

Gebiet	Größe m ²	GRZ	max.überb. Fläche	GFZ	max. Geschoßfl.	erf. KSpPl-F1
WA	11.220	0,4	4.488	0,5	5.610	112,2

=====

b) Kinderspielplatznachweis

Gemäß § 3 Absatz 2 des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind mindestens 300 m² oder 2% der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz anzulegen.

Für diesen Planbereich sind 112 m² nachzuweisen. Ausgewiesen sind 680 m². Das bedeutet, daß der Kinderspielplatz auch für angrenzende Bauflächen mitgenutzt werden kann.

c) Versiegelungsbilanz

Im Planbereich können überbaut werden max.	4.488 m ²
Verkehrsfläche	1.900 m ²
max. zu versiegelnde Fläche	5.388 m ²

Versiegelungskoeffizient 0,33

d) Berechnung der Dichte

14 Wohngebäude eingeschossig
16 Wohnungen
50 Einwohner

Bruttodichte 31 EW/ha
Nettodichte 44 EW/ha

7. Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird über die Gemeindestraße 'Grüner Weg' erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße in einer Breite von 6,50 m.

Um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, verspringt die Erschließungsstraße auf der Hälfte der Gesamtlänge um ca. 3 m nach Osten. Die Erschließungsstraße endet nach Westen hin in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m.

Dieser Wendehammer ermöglicht in Zukunft eventuell die Erschließung eines weiteren Wohngebietes.

Nach Süden, zur Kreisstraße, besteht eine Verbindung durch einen 3 m breiten Fuß- und Radweg. Dieser ist erforderlich, um den Fußgängern weite Umwege zu ersparen. Der Fußweg entlang der Kreisstraße wird entsprechend verlängert.

8. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation ist im Bereich der Gemeindestraße vorhanden. Zur Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes müssen diese vorhandenen Kanalisationen ausgebaut und erweitert werden.

Für die Trink- und Brauchwasserversorgung gilt das gleiche wie vor. Die Gemeinde Langen gehört zum Wasserbeschaffungsverband 'Landkreis Lingen'.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes 'Wasserwerk Grumsmühlen' des Wasserbeschaffungsverbandes 'Landkreis Lingen'. Die Schutzbestimmungen für Wasserschutzgebiete werden beachtet. Die Schutzbestimmungen (Stand 10.02.1992) können bei der Samtgemeinde Lengerich eingesehen werden.

Oberflächenentwässerung

Das unbelastete Oberflächenwasser ist durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, um die Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Das belastete Oberflächenwasser der Straßen und der sonstigen Flächen wird durch die zentrale Oberflächenentwässerung der Gemeinde dem Vorfluter zugeführt.

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Grumsmühlen. Die Ausweisung befindet sich im Verfahren. Die Schutzbestimmungen des Musterkataloges - Stand Juni 1992 - sind zu beachten.

Der Vorfluter entwässert aus dem Schutzgebiet heraus in den Mühlengraben und dieser in die Ems.

Bei der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers wird das Arbeitsblatt A 138 der ATV beachtet.

Für den Bau und Betrieb der geplanten Kanalisationsleitungen wird das Arbeitsblatt A 142 der ATV 'Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten' berücksichtigt. Das Arbeitsblatt A 142 sieht z.B. für Abwasserkanäle in der Schutzzone III folgende Maßnahmen vor :

- Abnahme und Prüfung auf Wasserdichtheit nach Fertigstellung gemäß 3.5 ATV 142,
- Inspektion der Leitungen im Betrieb bei Hauptleitungen alle 5 Jahre, bei Grundstücksleitungen alle 5 Jahre,
- Prüfung auf Wasserdichtheit im Betrieb bei Hauptleitungen alle 10 Jahre, bei Grundstücksleitungen nach Bedarf (d.h. wenn bei der Überprüfung Fehlstellen, Risse, Versackungen u.ä. festgestellt werden).

Diese Forderungen werden bei der Planung und beim Bau der Anlagen beachtet werden. Kanalleitungen werden so ausgeführt, daß die erforderlichen Kontrollen und Prüfungen auf Wasserdichtheit auch im Betrieb möglich sind.

Die Leitungen werden so gebaut werden, daß eine Überprüfung mittels Kamera und eine wasserdichte Absperrung zwecks Dichtheitsprüfung auch im Betriebszustand möglich ist.

986

990

994

998

002

Nordholle

- 14 -



Zwickhage Miesse

Teigraue

Birkwiesen

2107
3107
4437

Langen

Meiburge

III A

III B

312

2106
1106
3106

Wasserschutzzone
Wasserwerk Grumsmühlen
des Wasserbeschaffungsverbandes
Landkreis Lingen

M. 1:10 000

Hausanschlüsse werden nur über Schächte an die Hauptleitungen angeschlossen. Bei der Anwendung der o.a. Richtlinien ist deshalb zwischen bestehenden und neu zu erstellenden Leitungen zu differenzieren. Bei neu zu erstellenden Leitungen sind sie ohne Einschränkungen anzuwenden.

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung werden zur Zeit Planungsunterlagen erstellt. Im Rahmen dieser Unterlagen wird auch der Abflußwert ermittelt und die Leistungsfähigkeit des Vorfluters berechnet.

Die Bestimmungen des § 10 NWG werden beachtet. Eine Einleitungserlaubnis wird rechtzeitig beantragt.

9. Beseitigung der Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

10. Brandschutz

Die Zuwegung ist durch die Erschließungsstraße in ausreichendem Umfange gesichert. Bei der Herstellung der Trink- und Brauchwasserleitung wird auf die Bereithaltung einer ausreichenden Löschwassermenge von 13,3 l/sec. und die Anlage der Hydranten im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr geachtet.

Die Bauausführung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes 'Feuerwehrezufahrten / Löschwasserversorgung'. (Siehe Anlage)

11. Versorgung mit Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Die Leitungen sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes noch zu verlegen. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.

12. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Ermittlung betragen die Kosten der Erschließung

- a) Straßenfläche einschl. Beleuchtung und Entwässerung
ca. 1.900 m² x 120,-- DM 228.000,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 10% 22.800,-- DM

b)	Schmutzwasserkanalisation ca. 230 lfdm x 280,- DM Haushalt der Samtgemeinde	64.400,-- DM	
c)	Regenwasserkanal ca. 200 lfdm x 220,- DM davon zu Lasten der Gemeinde	44.000,-- DM	22.000,- DM
d)	Trinkwasserleitung ca. 230 lfdm x 90,- DM Haushalt des Wasserbeschaffungsverbandes	20.700,-- DM	
e)	Grünflächen ca. 1.400 m ² x 19,- DM davon zu Lasten der Gemeinde 10%	26.600,-- DM	2.660,-- DM
	Der Gemeinde Langen voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		<u>47.460,-</u> DM
	Zur Verwirklichung sind vorgesehen		
	im Haushaltsjahr 1994	30.000,-	DM
	im Haushaltsjahr 19		DM

11. Abwägung - Lärmimmissionen

Von der K 325 gehen Emissionen aus. Das Amt für Kreisstraßen des Landkreises Emsland weist darauf hin, daß für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzgesetzes geltend gemacht werden können.

Eine Lärmimmissionsermittlung wird erforderlich, da die Fläche an die Kreisstraße 325 südlich angrenzt.

Bei der Schallquelle handelt es sich somit um Straßenverkehr, in diesem Fall um fließenden Verkehr innerhalb einer geschlossenen Ortschaft mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt 1.100 KFZ pro d.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird das vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärmimmission angewandt.

Bei einer mittleren Tagesstundenbelastung von 66 KFZ/h und einer Entfernung von 25 m zur Schallquelle beträgt der mittlere Schallpegel 56 dB (A) am Tag zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr.

Bei einer mittleren Nachtstundenbelastung von 9 KFZ/h und einer Entfernung von 25 m zur Schallquelle beträgt der mittlere Schallpegel 45 dB (A) in der Nacht zwischen 22^o und 6^{oo} Uhr.

Die im Beiblatt der DIN 18005 Teil 1 aufgeführten Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB und nachts 45 dB, werden damit um jeweils 1 dB überschritten.

Gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) § 43 Abs. 1 Nr. 1 sind die nachfolgend aufgeführten Werte in allgemeinen Wohngebieten (WA) einzuhalten:

tags	59 dB (A)
nachts	49 dB (A)

Diese werden unterschritten.

Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich, da diese Überschreitung der Orientierungswerte geringfügig ist und nur für die ersten Gebäude an der K 325 gilt. Durch die heute üblichen Fenster wird eine ausreichende Schalldämmung für die Innenräume erreicht.

Aufgrund der geltenden Wärmeschutzverordnung sind Fenster, Türen und sonstige Bauelemente einzubauen, die einen ausreichenden Wärmeschutz bieten. In Verbindung damit wird z.B. bei den Fenstern ein Schallschutzwert erzielt, die der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entspricht, das bedeutet ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB.

Bei der Berechnung wurde die Abpflanzung entlang der Kreisstraße nicht berücksichtigt, da diese erst angelegt werden muß. Sie wird bei Erreichung einer optimalen Dichte einen Lärmschutz von 1 bis 2 dB (A) ermöglichen.

14. Abwägung - Landwirtschaft

Die Gemeinde Langen liegt in einem landwirtschaftlich strukturier-tem Raum. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an. Von diesen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Gerüche, Stäube und Lärmemissionen zeitweise ausgehen. Diese sind als Vorbelastungen und gebietstypische Beeinträchtigungen anzusehen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Der Abstand zum Nebenerwerbsbetrieb Swarte beträgt 165 m und zu der Hofstelle Eilermann rd. 230 m. Beide Betriebe sind bereits durch vorhandene Anlagen eingeschränkt.

Das Landwirtschaftsamt Lingen hat daher in seiner Stellungnahme vom 04.06.1992 zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilfläche 9.01) keine Bedenken erhoben.

15. Abwägung - Nachbarschaft

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde von den östlich angrenzenden Nachbarn Bedenken erhoben, die sich gegen die Zweigeschossigkeit im neuen Planbereich richten. Sie begründen dieses damit, daß im östlich gelegenen Siedlungsgebiet keine zweigeschossige Bebauung vorhanden ist. Sie regen an, eine eineinhalbgeschossige Bebauung zuzulassen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beruhen auf einem offensichtlichen Mißverständnis. Der Bebauungsplan 'Auf dem Langen III' setzt eine eingeschossige Bebauung fest. Dabei ist als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB ein Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig. Diese geplante Bebauung entspricht der bereits vorhandenen im Siedlungsgebiet. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) kennt kein halbes Geschoß. Daher ist es nur möglich, eine Ausweisung, wie im Plan festgesetzt, aufzunehmen, um die beabsichtigte Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß zu verwirklichen. Da keine gestalterischen Festsetzungen aufgenommen werden, ist dieses notwendig.

16. Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) Trigonometrischer Punkt

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bestand der trigonometrische Punkt TB 3410/17. Der Punkt wurde vom Katasteramt Meppen inzwischen außerhalb des Planbereiches verlegt.

17. Altlasten

Die im Bebauungsplan erfaßte Fläche ist ein Eschboden, der landwirtschaftlich genutzt wurde. Abgrabungen und Auffüllungen mit Schutt, Müll oder sonstigen Deponiematerial fanden nicht statt.

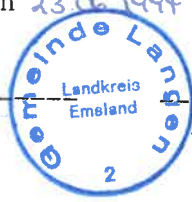
Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
Osnabrück

[Handwritten signature]

- Hütker -

Gemeinde Langen, den 23.06.1994

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Stv. Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 10 'Auf dem Langer III' gemäß § 10 BauGB vom 21.04.1994 zugrunde gelegen.

Gemeinde Langen, den 23.06.1994

[Handwritten signature]



- Gemeindedirektor -

Landkreis Emsland
Hauptamtliche Brandschau
Brandschaubereich Nord-Mitte-Süd

M e r k b l a t t

Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung =====

Nachfolgende grundsätzlich erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bitte ich bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerben bzw. bei eigener Planung zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten sowie die für Feuerwehrfahrzeuge bestimmten befahrbaren Auffahr- und Entwicklungsflächen müssen so befestigt sein, daß sie von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 11 t befahren werden können. Flächen für die Durchführung von Drehleitermanövern müssen so befestigt sein, daß sie eine Punktlast von mindestens 5,5 t aufnehmen können.

Wege und Flächen, von denen aus Drehleitermanöver durchgeführt werden müssen, dürfen nicht weniger als 6 m breit und nicht mehr als 5 von Hundert geneigt sein.

Zu- und Durchfahrten dürfen keine größere Neigung als 10 von Hundert haben.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVNBauO § 1 sowie AB-DVNBauO zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von $> 15,00$ m mind. 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,80 m haben (sh. DIN 14900 v. Juni 1977 und § 1 DVNBauO).

A. Zufahrten werden gefordert:

- a) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden nicht mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt, muß eine Zufahrt bis 50 m ans Gebäude herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25 m Breite und 2 m lichter Höhe vorhanden sein (DIN 14900 und § 1 DVNBauO).
- b) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt, müssen Zufahrten bis ans Gebäude heranzuführen. An den Gebäuden müssen befahrbare Auffahrflächen vorhanden sein, so daß jede Wohneinheit oder ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum mit der Drehleiter erreicht werden kann. Der Abstand vom Gebäude bis zur Fahrbahn = Leiterentwicklungsfläche soll mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei einer Fußbodenhöhe von mehr als 17 m höchstens 6 m betragen (§ 1 DVNBauO).

- c) Bei Hochhäusern muß die Zufahrt bis an die Eingänge zu den Treppenträumen (Treppenhaus) und an die Einspeisungsstellen der Steigleitung angelegt sein. Im Bereich der Eingänge und der Einspeisungsstellen muß für die Feuerwehr eine ausreichend große und befahrbare Auffahr- und Entwicklungsfläche angelegt sein.
- d) Bei Gebäuden mit mehr als 40 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie Krankenhäuser, Heime, Kaufhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefgaragen udgl., bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeiten vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

- e) In allen Gebieten müssen Straßen- und Wegebefestigungen zu den einzelnen Gebäuden (nach Fertigstellung im Rohbau) so vorhanden sein, daß die Gebäude von einer Seite aus für Feuerlösch- und Rettungsmaßnahmen angefahren werden können.

Soll die erforderliche Löschwassermenge für eine Brandbekämpfung ausschließlich der Sammelwasserversorgungsleitung entnommen werden, so sind die vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 (Hydrantenrichtlinien und Löschwasserbedarf) genauestens zu beachten.

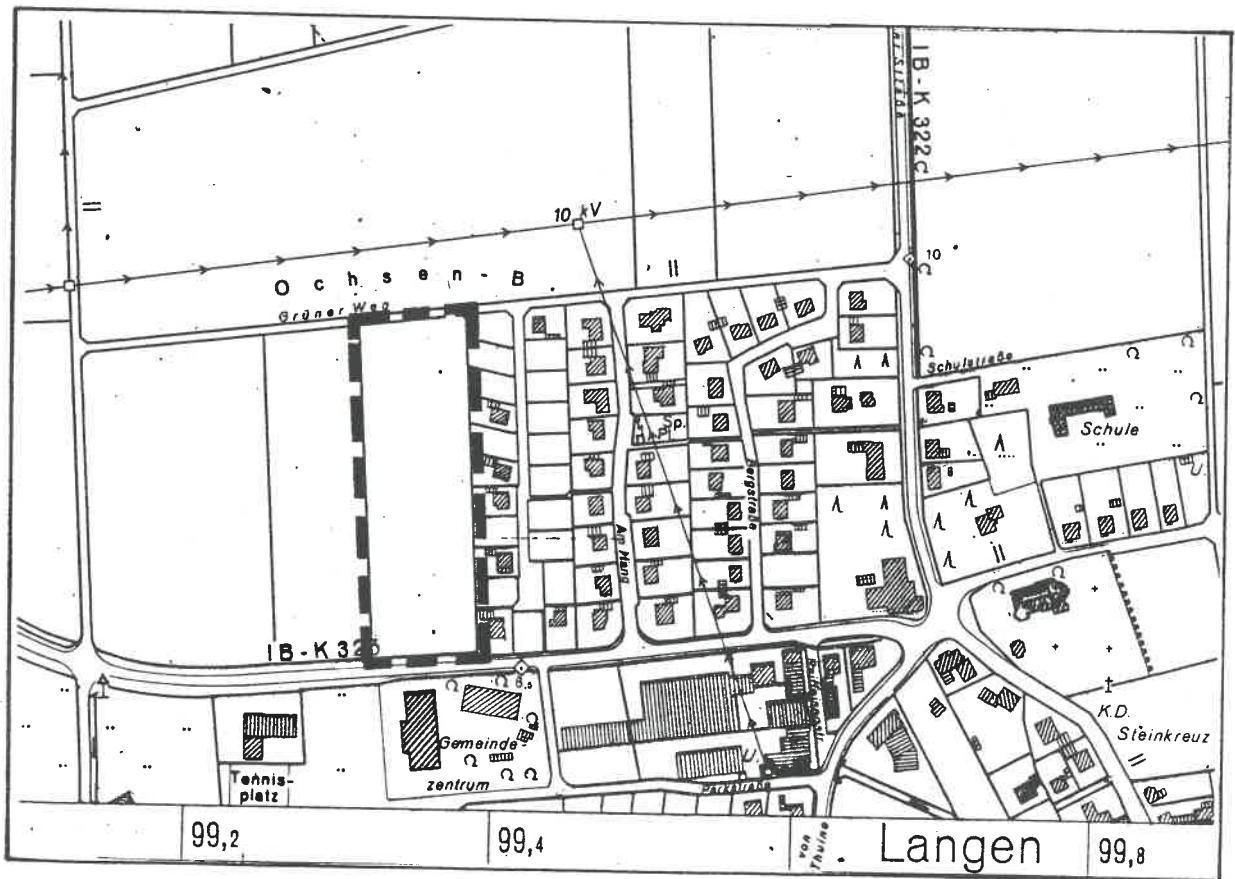
Der Löschwasserbedarf ist somit für die Dauer von zwei Stunden und entsprechender Bauausführungsart in den einzelnen Gebieten wie folgt zu bemessen:

- | | |
|---|-------------|
| 1. offene Bauweise und Häuser = | 10,0 l/sec. |
| 2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen = | 13,3 l/sec. |
| 3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten = | 26,6 l/sec. |
| 4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe = | 53,2 l/sec. |
| 5. Gemischt-Gebiete und Altstadtteile mit Warenhäusern, Theater, Kinos u.ä. = | 53,2 l/sec. |

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind später vom zuständigen Stadt- bzw. Ortsbrandmeister in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen. In den Gebieten, wo keine ausreichende abhängige Löschwasserversorgung vorhanden ist, sind geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen oder Zisternen) einzurichten. Vorhandene unabhängige Wasserentnahmestellen (Vorfluter und Graben) sind in diesen Gebieten zu erhalten und evtl. durch Einbau von Stauen für Feuerlöschzwecke nutzbar zu machen.

Ob die zuständigen Feuerwehren mit ihren Gerätschaften ausreichend bestückt sind, muß bei der Aufstellung der Bebauungspläne von Fall zu Fall erneut überprüft werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE LANGEN



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STADTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

für den **Grünordnungsplan**
zum Bebauungsplan Nr. 10
Bezeichnung: 'Auf dem Langer III'

der Gemeinde **Langen**
Landkreis Emsland

Osnabrück, im Juni 1994

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Allgemeines
 - 1.1 Verfahren
 - 1.2 Natur und landschaftsbezogene Zielsetzung
 - 1.3 Geltungsbereich
2. Naturräumliche Lage und Beschreibung des Zustande von Natur und Landschaft
3. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft
 - 3.1 Klima / Luft
 - 3.2 Wasser
 - 3.3 Boden
 - 3.4 Lebensraum für Tiere und Pflanzen
 - 3.5 Landschafts- und Ortsbild
4. Anwendung der Eingriffsregelung
 - 4.1 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 4.2 Vermeidung
 - 4.3 Ausgleichsmaßnahmen und Planungsabsicht
 - 4.4 Ermittlung der Kompensationsflächen
(nach dem Kompensationsmodell vom Amt für Naturschutz
- Landkreis Osnabrück -)
 - 4.5 Ersatzflächen und Ersatzmaßnahme
5. Verwirklichung

1. Allgemeines

1.1. Verfahren

Der Grünordnungsplan ist mit diesem Erläuterungsbericht Bestandteil der Begründung zum angegebenen Bebauungsplan. Der Grünordnungsplan wird im Sinne des § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 02. Juli 1990 zur Ergänzung der verbindlichen Bauleitplanung aufgestellt.

1.2. Natur- und landschaftsbezogene Zielsetzung

Mit Hilfe des Grünordnungsplanes soll im Rahmen der Bauleitplanung die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Ziel ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Hinblick auf die Bodennutzung ist insbesondere zu berücksichtigen, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert werden soll; Beeinträchtigungen (zum Beispiel durch städtebauliche Entwicklungen) sind, sofern sie nicht vermeidbar sind, auszugleichen,
- die Naturgüter sparsam zu nutzen sind und ihre nachhaltige Verfügbarkeit gewährleistet sein soll,
- die pflanzliche und die tierische Artenvielfalt durch Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) zu sichern sind.

Der vorsorgende Schutz der Umwelt ist originäre Aufgabe der Bauleitplanung.

1.3 Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Langen liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, nördlich der Barwinkler Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Nordgrenze des Flurstückes 20/57, |
| im Osten | durch die Ostgrenze des Flurstückes 20/57, |
| im Süden | durch die Südgrenze des Flurstückes 20/56, |
| im Westen | durch die Westgrenze des Flurstückes 20/57. |

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 23 Gemarkung Langen.

2. Naturräumliche Lage und Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die Planfläche liegt am Ortsrand, westlich des Gemeindegebietes. Sie grenzt im Westen an landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, im Osten an vorhandene Wohnbebauung, im Norden an den Grünen Weg und im Süden an die Kreisstraße 325.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Lingener Land, das einen Teilbereich der naturräumlichen Region 'Dümmer-Geest-Niederung' bildet und vorwiegend durch sandige Grundmoränen gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimem Wettergang, der teilweise von kontinentalen Einflüssen überlagert wird. Kennzeichnende Parameter sind eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8° C, Wind aus vorwiegend südwestlicher Richtung und ein mittlerer Jahresniederschlag von 700 bis 750 mm.

Die potentielle natürliche Vegetation wird von einem Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden gebildet.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung finden sich, an die Planfläche angrenzend, vereinzelt Bäume und Sträucher im Bereich der Hausgärten. Das Plangebiet selber weist jedoch keine Großgehölze und Krautfluren auf.

Das Landschaftsbild wird durch leicht hügelige Eschböden bestimmt.

3. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

3.1 Klima / Luft

Grundsätzlich leistet jede Vegetationsfläche einen Beitrag zur Frischluftentstehung. Darüber hinaus wirken Gehölzbestände als Luftfilter. Die Bedeutung der einzelnen Vegetationsbestände als klimatische Ausgleichsflächen hängt dabei jedoch von ihrer quantitativen und qualitativen Ausprägung sowie ihrer Beständigkeit ab.

Daher wird folgende relative Gewichtung vorgenommen:

- hohe Bedeutung:
Felder
- mittlere Bedeutung:
Dauergrünland, ausdauernde Brachen, kleine Gehölzbestände
- geringe Bedeutung:
Acker, Rasen
- sehr geringe Bedeutung:
vegetationsarme Flächen

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturanteile ist die gegenwärtige Bedeutung des Plangebietes für das örtliche Kleinklima und das Umweltmedium Luft im Durchschnitt als gering einzustufen.

3.2. Wasser

Die überplante Fläche liegt in einem Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm liegt das Plangebiet in einem Bereich, der für die Wassergewinnung zu sichern und vor schädigenden Einflüssen zu schützen ist. Ein Bereich, der ein besonders wichtiges Wasservorkommen für die Wassergewinnung zum Inhalt hat.

3.3. Boden

Aus der geologischen Übersichtskarte ist ersichtlich, daß es sich in dem Gebiet um fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen handelt. Diese bestehen aus Sanden und Kiesen sowie untergeordnet aus Schluff.

Wie bereits in Punkt 2 erwähnt, wird die Landschaft durch leicht hügelige Eschböden bestimmt. Im Planbereich handelt es sich hierbei um einen Plaggenesch.

Typisch für einen Plaggenesch ist das Vorkommen an Siedlungszentren, oder bei Höfen in Einzellagen. Der Plaggenesch ist ein anthropogener Boden und besitzt, trotz seiner Seltenheit, somit nur ein geringes Entwicklungspotential für den Naturschutz.

3.4 Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Biotopstrukturen vor Ort kartiert (siehe Bestandsplan).

Bei dem landwirtschaftlich genutztem überplanten Bereich handelt es sich um arten- und strukturarmen Acker, dem es sowohl an Begleit- wie auch an Randvegetation fehlt. Auf eine Bestandsaufnahme der Fauna ist aufgrund der kleinen Fläche, der intensiven Bewirtschaftung und der Ortsnähe verzichtet worden.

Bei der Bewertung nach Gesichtspunkten des Arten- und Biotop-schutzes wird zwischen vier Stufen unterschieden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß selbst intensiv genutzte Bereiche noch eine Lebensraumfunktion erfüllen.

- Landesweite Bedeutung:
Innerhalb des Naturraums vorrangig oder besonders schutz- und entwicklungsbedürftiger Biotoptyp gemäß nieders. Landschaftsprogramm (NDS.MELF 1989) oder Vorkommen mindestens einer vom Aussterben bedrohten oder stark gefährdeten Art.
- Regionale Bedeutung:
Innerhalb des Naturraumschutz-, zum Teil auch entwicklungsbedürftiger Biotoptyp gemäß nieders. Landschaftsprogramm (NDS.MELF 1989) oder Vorkommen mindestens einer gefährdeten oder potentiell gefährdeten Art.
- Lokale Bedeutung:
Naturnahe Biotopstrukturen und Ausgleichs- oder Verbundfunktionen.
- Allgemeine Bedeutung:
Intensiv genutzte Flächen mit Vorkommen von Ubiquisten ('Allerweltsarten').

Gemäß dieser Gewichtung hat das Plangebiet als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere allgemeine Bedeutung.

3.5 Landschafts- und Ortsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft kommen im Orts- und Landschaftsbild zum Ausdruck. Damit wird eine Ebene des Naturschutzes angesprochen, die über eine rein ökologisch-funktionale Betrachtung hinaus reicht und subjektive Empfindungen des Menschen einbezieht. Als Leitvorstellung wird dafür im allgemeinen der Begriff Kulturlandschaft gebraucht. Er bringt zum Ausdruck, daß im Erscheinungsbild der Landschaft die formenden Kräfte der Natur und der Gestaltung durch den Menschen einander die Waage halten sollen.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Bewertung solchen Landschaftselementen, die das Orts- und Landschaftsbild deutlich prägen, ein besonderes Gewicht für die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit zugesprochen. Dabei ist Vielfalt nicht als willkürliche Anhäufung von Strukturen, sondern im Rahmen der standörtlichen Voraussetzungen zu sehen, sowie Eigenart als Ausdruck historisch gewachsener Identität aufzufassen.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sehr strukturarm. Zudem gehört es nicht mehr als Bestandteil zur freien Landschaft, da es mit einer Seite an ein vorhandenes Wohngebiet grenzt, sowie an zwei weiteren Seiten an eine vorhandene Straße.

4. Anwendung der Eingriffsregelung

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 7 NNatG sind Eingriffe, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ist ein Eingriff nicht vermeidbar, so ist er möglichst auf der Eingriffsfläche auszugleichen (§ 10 NNatG).

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Dabei kommt es in jedem Fall zu Auswirkungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen. Somit handelt es sich hier um einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende Veränderungen eintreten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen:

- a) Die versiegelte Fläche wird von 0 m² auf 6.388 m² ansteigen.
- b) Die Außenbereichsfläche in Ortsrandlage wird in Innenbereichsfläche umgewandelt.

Als Auswirkungen ergeben sich daraus

- a) für das Klima / Luft:
 - vermehrte Luftverunreinigungen durch Gase und Stäube
 - teilweiser Verlust an kleinklimatischen Ausgleichsflächen
- b) für das Umweltmedium Wasser:
 - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
 - Erhöhung des Oberflächenabflusses.
- c) für den Boden:
 - Verlust an Bodenfruchtbarkeit durch Versiegelung und Verdichtung von Grundflächen
- d) für die Pflanzen- und Tierwelt:
 - Verminderung des Bodenlebens durch Versiegelung und Verdichtung von Grundflächen
 - Verdrängung ubiquistischer Arten der intensiv genutzten Agrarlandschaft
- e) für das Orts- und Landschaftsbild:
 - landwirtschaftliche Nutzflächen werden vollständig in bebauten Wohnbau land umgewandelt.

4.2 Vermeidung

Bereits während des Bauleitplanverfahrens ist dafür Sorge zu tragen, daß der zu erwartende Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt (§ 8 NNatG).

Die Gemeinde Langen hat sich für dieses Wohnbaugebiet aus städtebaulicher Sicht entschieden. Aus Sicht des Naturschutzes kann der Vermeidungsgrundsatz, wertvolle Biotoptypen, wie Großgehölze, zu erhalten, nicht berücksichtigt werden, da keine bedeutende Gehölze sowie Krautfluren vorhanden sind.

Um jedoch eine Versiegelung im Gebiet möglichst gering zu halten, ist bei befestigten Flächen darauf zu achten, daß wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Anfallendes Oberflächenwasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu leiten.

Beide Maßnahmen dienen dazu, einen möglichst hohen Versickerungsgrad im Gebiet zu erreichen. Damit wird die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, die durch die Versiegelung eintritt, möglichst gering gehalten.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen und Planungsabsicht

Als Kompensationsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan Nr. 10 öffentliche und private Grünflächen vor. Planungsabsicht ist es, das Baugebiet einzugrünen und in das Landschaftsbild einzubinden, sowie den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst im Gebiet auszugleichen.

Zur freien Landschaft hin, zur Kreisstraße sowie zum Grünen Weg wird das Wohngebiet mit Heckenabpflanzungen in einer Breite von 5 m bis 12 m abgeschirmt.

Die Hecken nach Norden und Süden werden zu den öffentlichen Grünflächen gezählt, die nach Westen zu den privaten.

Bei der Anpflanzung der Hecken sind die Pflanzschemen des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Diese habe zum Inhalt heimische, landschaftstypische Gehölze, die auch als Vogelschutz bzw. Vogelnährgehölze bezeichnet werden. Sie bilden gemeinsam eine hochwertige lineare Gehölzstruktur, bestehend aus einer Krautschicht, einer Strauchschicht und einer Baumschicht aus hochstämmigen Stieleichen.

Weiter werden im Gebiet ein 680 m² großer Kinderspielplatz ausgewiesen, sowie im Süden, entlang des Fuß- und Radweges, ein 3 m breiter Verkehrsgrünstreifen. Ca. 1/3 des Kinderspielplatzes wird mit heimischen, landschaftstypischen Gehölzen bepflanzt werden. Dabei sind die nichtgiftigen Pflanzen der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu verwenden. Das Verkehrsgrün eignet sich als Pflanzraum für drei Stieleichen, die mit bodendeckenden Gehölzen, z.B. Efeu, Polsterspiere, Hypericum usw., unterpflanzt werden.

Alle genannten Grünflächen und entsprechenden Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen, die den Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren. Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Entwicklung begrünter Flächen, wirken der Bodenverdichtung entgegen, tragen zur Minderung von Luftverunreinigung und Lärmeinwirkungen bei und leisten einen Beitrag zum lokalklimatischen Ausgleich.

Lebensraumfunktionen vermögen die breiten Gehölzstreifen als Heckenbiotop zumindest teilweise zu übernehmen.

Im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen ausgeglichen.

4.4. Ermittlung der Kompensationsflächen

(nach dem Kompensationsmodell vom Amt für Naturschutz
- Landkreis Osnabrück -)

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Bruttofläche 1,613 ha

Die gesamte Fläche wird als Acker genutzt
 $1,613 \text{ ha} \times 0,9 = 1,4517 \text{ WE}$

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

- a) Hecke (privat) 5 m
 $0,087 \text{ ha} \times 1,2 = 0,1044 \text{ WE}$
- b) Hecke (öffentlich) 8 m, 12 m
 $0,087 \text{ ha} \times 1,3 = 0,182 \text{ WE}$
- c) Verkehrsgrün, Baumreihe
 $0,006 \text{ ha} \times 1,4 = 0,0084 \text{ WE}$
- d) Spielplatz 0,068
 Bepflanzung
 $0,023 \text{ ha} \times 1,2 = 0,0276 \text{ WE}$
 Sand u. Weg
 $0,045 \text{ ha} \times 0,3 = 0,0135 \text{ WE}$
- e) Freifläche, wird gärtnerisch
 genutzt (GRZ = 0,4)
 $0,6732 \text{ ha} \times 1,0 = 0,6732 \text{ WE}$

Der Kompensationswert auf der Eingriffsfläche beträgt somit 1,0091 WE

Kompensationsrestwert: 0,4426 WE

4.5 Ersatzfläche und Ersatzmaßnahme

In Punkt 4.4 dieses Erläuterungsberichtes wurde ein Kompensationsdefizit von 0,4426 WE ermittelt. Dieses ist durch Ersatzflächen und entsprechende Ersatzmaßnahmen vollständig auszugleichen.

Zur Abstimmung der Ersatzfläche und der Ersatzmaßnahme hat am 30.11.1993 ein Gespräch mit der Bezirksregierung Weser-Ems und dem Landkreis Emsland stattgefunden.

In diesem Gespräch war das Naturschutzgebiet Deepenbrook, welches als Ersatzfläche zur Verfügung steht, der Schwerpunkt. Nach Auskunft der Oberen Naturschutzbehörde ist das NSG grundsätzlich als Ersatzfläche geeignet. Gleichzeitig kann die Aufwertung als Kompensationsmaßnahme für Eingriffsvorhaben der Gemeinde an anderer Stelle verwendet werden.

Die nachfolgenden Bewertungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.

Lage der Ersatzfläche:

NSG Deepenbrook / Gemeinde Langen grenzt westlich an den Geltungsbereich der 13. Änderung an.

Größe:

rd. 6,42 ha.

Bestand:

Das NSG wurde bereits im Jahr 1936 naturschutzfachlich auf seinen Bestand untersucht und aufgrund des Ergebnisses als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Das Gebiet war bereits im Jahr 1936 eine Seltenheit, insofern, daß das dort vorhandene Moor nicht zum Zwecke der Torfgewinnung ausgestochen und ausgebaggert wurde, sondern ausschließlich den Schilfbedarf der umliegenden Bewohner deckte.

Damals war das Gebiet sehr naß und zeigte an vielen Stellen offenes Wasser. An diesen Stellen herrschten Phragmites-Bestände vor. An trockeneren Stellen hatten sich hunderte Exemplare von verschiedenen Orchideen angesiedelt.

Begrenzt wurde das Gebiet von umliegenden Wiesen, die durch Gräben und gut ausgeprägte Wallhecken vom NSG abgeschottet wurden, so daß die Sumpfvogelwelt nicht gestört wurde.

Im Sommer ließen sich Rohrsänger aller Arten zum Nisten nieder.

Vegetationskundlich war das Gebiet bemerkenswert und einzigartig im damaligen Landkreis Lingen, so daß das Gebiet zum Naturschutzgebiet erklärt wurde. Die fortschreitende Intensivierung der umliegenden Landwirtschaft (Umbruch der Wiesen in Acker) und damit einhergehender Entwässerungen, haben den Grundwasserspiegel sinken lassen.

Dies hatte zur Folge, daß sich im NSG Baumarten und Sträucher ansiedelten und das Schilf und die Orchideenbestände verdrängt wurden. So verringerte sich auch die Nistmöglichkeiten der Rohrsänger.

Weiter macht dem NSG der Düngereintrag und die Pestizide, die von den außerhalb liegenden Flächen direkt oder über die Gräben indirekt in das NSG gelangen, zu schaffen.

Die Nährstoffanreicherung bietet einer Vielzahl von Kräutern und Gehölzen Lebensraum, die die seltenen Pflanzen verdrängt haben. Gleichzeitig sind die damals vorgefundenen Pflanzen auf einen nährstoffarmen, sauren Standort angewiesen, um überleben zu können.

So unterliegt das NSG starken Beeinträchtigungen von außen, die, falls sie nicht vermindert werden, die Schutzwürdigkeit dieses Gebietes in Zukunft in Frage stellen. Die Gemeinde Langen möchte das NSG erhalten und in seinen damaligen Zustand zurückversetzen. Dazu wird sie im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen durchführen.

M a ß n a h m e :

Ziel ist es, den Wasserspiegel im NSG anzuheben, so daß eine Verschiebung des Vegetationsbestandes erfolgt. Es ist davon auszugehen, daß der erhöhte Wasserspiegel den vorhandenen Baum- und Strauchbestand zurückdrängen wird, da dieser bei solchen Standortbedingungen nicht überleben kann.

Voraussichtlich werden die neuen Standortbedingungen zu einem feuchten Erlenbruchwald bzw. Röhrriecht führen, so daß die Entwicklung in Richtung ursprünglicher Vegetation geht und somit wieder für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen Lebensraum schaffen wird.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Der diagonal durch das NSG verlaufende Graben muß im Südwesten auf eine Höhe von + 26,00 angestaut werden. Damit erhöht sich der Wasserstand im NSG um 23 - 28 cm. Steigt der Wasserspiegel über + 26,00 wird das Wasser durch einen Durchlaß unterhalb der Straße im Nordosten in den Kaienfehgraben geleitet.

Für diese Maßnahme wäre keine wasserbauliche Genehmigung erforderlich, so daß die Gemeinde diese zügig durchführen könnte.

Bei dem gemeinsamen Gespräch wurde eine andere Möglichkeit in Betracht gezogen, die aber das selbe Ziel verfolgt. Bei dieser alternativen Möglichkeit wird überlaufendes Wasser in das im Südosten befindliche Grünland geleitet, so daß es überflutet wird. Auf der gesamten Fläche kann sich das Wasser sammeln. Eine Mulde mit einer maximalen Tiefe von 30 cm dient dazu, das Wasser zu halten, um den sich dort ansiedelnden Tieren, wie Frösche, Rückzugsmöglichkeiten bei Trockenheit zu bieten.

Der Erdaushub sollte im Süden der Fläche als Erdwall aufgeschüttet werden mit einer Überlaufmöglichkeit auf einer Höhe von + 26,00 zum Entwässerungsgraben, der südlich des NSG verläuft. Eine Aufwertung des NSG sowie eine Erweiterung des NSG wären die Folge. Nachteil dieser Alternative wäre die erforderliche wasserbauliche Genehmigung. Somit hat sich die Gemeinde für die Einleitung in den Kainfehngraben entschieden, womit die wasserbaurechtliche Genehmigung entfällt.

Nach den Vorstellungen der Oberen Naturschutzbehörde stellt die o.g. Alternativmaßnahme die 1. Phase von drei Phasen zur Entwicklung des NSG dar.

Die 2. und die 3. Phase beziehen die Flächen südlich und nördlich des NSG ein. Dabei sollen die um das NSG verlaufenden Gräben auch auf eine Höhe von + 26,00 angestaut werden. Dies ist jedoch erst möglich, wenn die Besitzverhältnisse es zulassen. Gleichzeitig könnten diese Flächen als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

In bezug auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes würde die Aufwertung des NSG die vollständige Kompensation bedeuten. Bei der Bilanzierung können jedoch nur die Flächen voll berücksichtigt werden, die niedriger als 26,50 m über NN liegen. Denn nur hier kann die beschriebene Maßnahme naturschutzfachlich voll wirksam werden. Bei der Restfläche wird nur eine geringe Verbesserung eintreten.

So wird bei dieser Fläche auf jeden Fall die Schafweide mit einbezogen, da ein Großteil dieser Fläche niedriger als 26,50 m über NN liegt.

Istwert

a)	NSG			
	6,42	ha	x 2,5 =	16,05 WE
b)	Schafweide, Grünland			
	1,0842	ha	x 1,5 =	<u>1,6263 WE</u>
				17,6763 WE

Sollwert

a)	NSG niedriger als 26,5 m			
	3,626	ha	x 3,0 =	10,878 WE
b)	vorhandenes NSG			
	Grünland wird der natürlichen			
	Sukzession überlassen			
	3,8782	ha	x 2,6 =	<u>10,0833 WE</u>
				20,9613 WE

Aufwertung: **3,2850 WE**

Die Bilanzierung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Kompensationsdefizit ist mit der Aufwertung vollständig ausgeglichen.

Mit dieser Aufwertung kann das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Langen mit abgedeckt werden. Dabei handelt es sich um ein Kompensationsdefizit von 0,4426 WE.

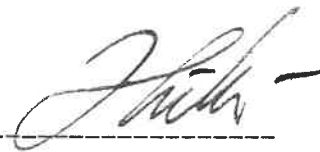
5. Verwirklichung

Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen fest.

Die öffentlichen Grünflächen werden von der Gemeinde Langen im Rahmen der Vorschläge des Grünordnungsplanes bepflanzt und mit Pflegemaßnahmen als Ausgleichsfläche gesichert.

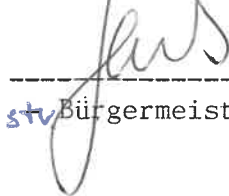
Die als privates Grün festgesetzten Flächen werden entweder mit der Gesamterschließung angelegt und später den Grundstückserwerbern übereignet, oder es werden im Rahmen des Kaufvertrages entsprechende privatrechtliche Abmachungen getroffen, die eine Bepflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan sichern.

Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
Osnabrück

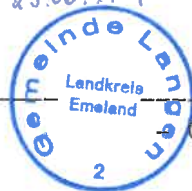


- Hütker -

Gemeinde Langen, den 23.06.1994

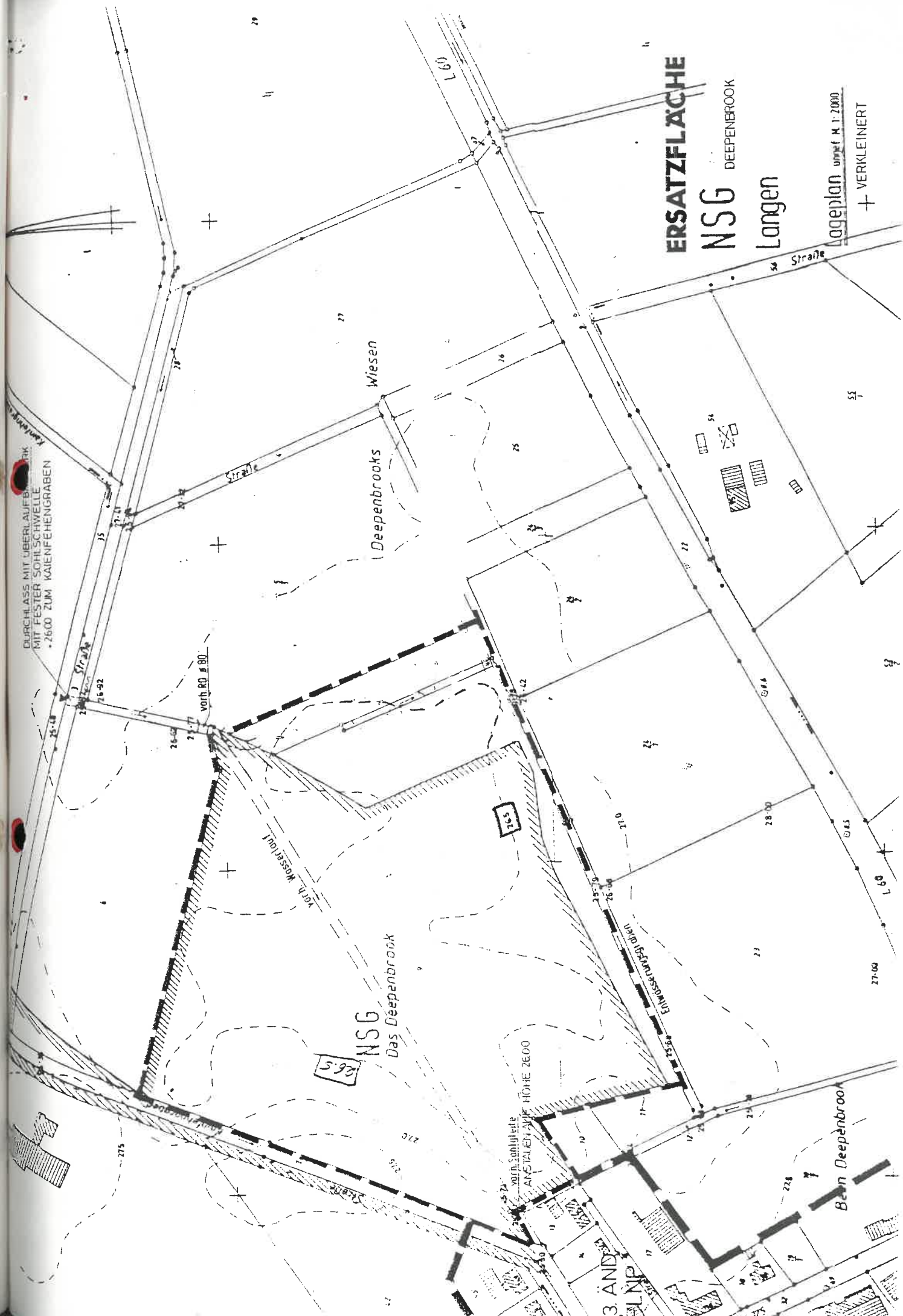


stv. Bürgermeister -



Gemeindedirektor -

DURCHLAUSS MIT ÜBERLAUFBRÜCKE
MIT FESTER SOHLSCHWELLE
+ 25,00 ZUM KAIENFENGGRABEN



ERSATZFLÄCHE

NSG

DEEPENBROOK

Langen

Lageplan ungefähr M. 1:2000

+ VERKLEINERT