

**URSCHRIFT**

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB  
für den  
Bebauungsplan Nr. 11  
'Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol'**

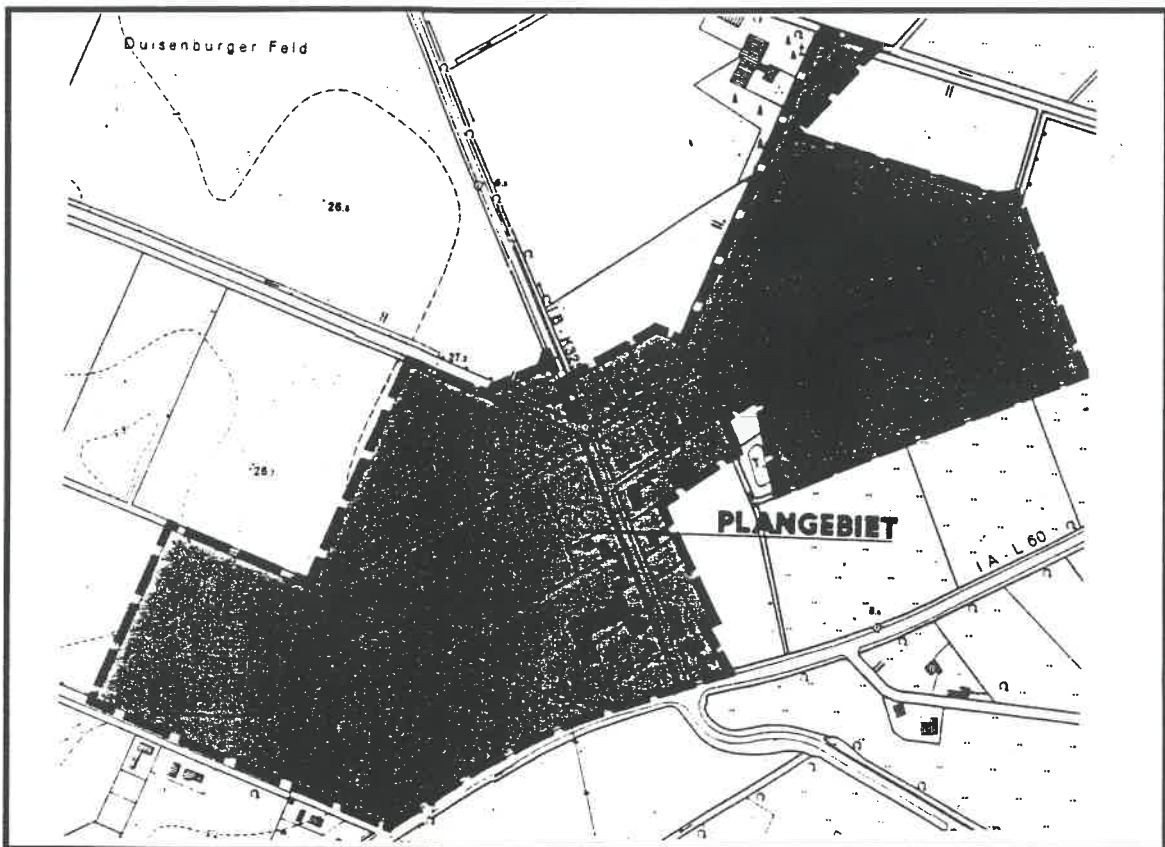
Hat vorgelegen

Meppen, den 26. Jan. 1996

Landkreis Emsland  
DER OBERKREISDIREKTOR  
Im Auftrage



**der Gemeinde Langen  
Landkreis Emsland**



**PLANUNGSBÜRO HÜTKER**

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Beschreibung des Zustandes
5. Planungsabsichten
  - a) zeichnerische Festsetzungen
    - Maß der baulichen Nutzung
    - sonstige zeichnerische Festsetzungen
    - Pflanzflächen und sonstige Grünflächen
    - Versorgungsflächen
  - b) textliche Festsetzungen
    - Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Städtebauliche Werte
7. Verkehrliche Erschließung
8. Wasserwirtschaftliche Erschließung
9. Beseitigung der festen Abfallstoffe
10. Sonstige Erschließung
11. Kosten der Erschließung
12. Natur und Landschaft
13. Raumordnung und Landesplanung
14. Abwägung
  - Landwirtschaft
  - Verkehr
  - Gewerbelärm
15. Bodenordnende Maßnahmen
16. Verfahren
17. Hinweise
  - a) Bodenfunde
  - b) Altlasten
  - c) Leitungen
  - d) Naturschutzgebiet

### Anlagen

1. Ausschnitt aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Bestandsaufnahme
3. Straßenquerschnitt
4. Schallimmissionsberechnung
5. Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht
6. Merkblatt der Ruhrgas A.G.

## 1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 'Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol' umfaßt den vorhandenen Siedlungsansatz und Erweiterungsflächen nach Westen und Osten, beiderseits der Bawinkler Straße (K 325) der Gemeinde Langen. Der Planbereich liegt nördlich der Landesstraße 60.

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- |           |  |
|-----------|--|
| im Norden | durch den Kaienfehngraben, auf einer Länge von 125 m, durch den Seitengraben des Flurstückes 9 und 29 auf einer Länge von 78 m, der Nordseite der geplanten Gewerbestraße zwischen dem Wirtschaftsweg und der K 325, der Nordgrenzen der Flurstücke 43, 44, 45, der Nordwestgrenze des Kaienfehngrabens (Flurstück 2), der Nordgrenze der Wegeparzelle 3 auf einer Länge von 45 m, sowie der Südgrenze des Flurstücks 6, |
| im Osten  | durch die Grenze des Naturschutzgebietes im Flurstück 6, der Westgrenze des Flurstücks 5/1, sowie Ostgrenzen der Flurstücke 17, 18, 19/1, der geradlinigen Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstücks 19/3, von hier auf der Ostgrenze des Flurstücks 19/3,  |
| im Süden  | durch die Nordgrenze der Grabenparzelle 8, dem Flurstück 10, der Südgrenze des Flurstückes 17, sowie der Nordgrenze der Landesstraße 60 und der Nordgrenze der Diekstraße,   |
| im Westen | durch die Westgrenzen der Flurstücke 41/2, 41/1 und der neugebildeten Grenze durch das Flurstück 28/1,   |

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 6 und 7 der Gemarkung Langen. Der Plan ist auf einer Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (A 95/01) vom 02.02.1995 gezeichnet.

Der Geltungsbereich wurde bewußt so gewählt, um einmal den vorhandenen Bestand beiderseits der Bawinkler Straße in den Plan mit aufzunehmen, zum anderen ein Gewerbegebiet auszuweisen, auf den Flächen, die die Gemeinde inzwischen erworben hat.

Des weiteren ist im Osten der 'Deepenbrook' mit aufgenommen worden, um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Plangebiet auszuweisen. Dabei wurden, soweit wie möglich, die naturräumlichen Gegebenheiten als Abgrenzungen genommen, bzw. vorhandene Grundstücksgrenzen. Lediglich im Bereich der Anbindung des Planbereiches an die K 325 wurde durch ein Grundstück der Geltungsbereich gelegt. Auch das Flurstück 19/4 wird in einem Teilbereich durchschnitten, da nur eine gewisse Tiefe östlich der K 325 in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden sollte. Diese Tiefe ergab sich durch die Grundstückstiefe der übrigen Grundstücke.

## 2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Langen ist bereits seit mehreren Jahren bemüht, ein Gewerbegebiet auszuweisen, um vorhandenen Betrieben Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Nicht nur im Siedlungsbereich 'Klein Tirol' liegen Gewerbebetriebe, sondern auch in der engeren Ortslage von Langen. Aussiedlungsmöglichkeiten scheiterten bisher, weil ein geeignetes Gewerbegebiet nicht ausgewiesen werden konnte.

Die Gemeinde Langen hat dabei im Laufe der Jahre mehrere Standorte untersucht, die aus unterschiedlichen Gründen nicht verwirklicht werden konnten.

So lag ein geplantes Gewerbe- und Industriegebiet rund 600 m nördlich des Geltungsbereiches dieses Planes. Dieses konnte aus städtebaulichen Gründen - Zersiedlung der Landschaft - nicht genehmigt werden.

Ein weiterer Standort südlich der Ortslage von Langen mußte aus topographischen Gründen, aber auch wegen der Nähe zur Wohnbebauung fallengelassen werden.

In anderen Bereichen waren Abstände zur Landwirtschaft mit Intensivtierhaltung einzuhalten, so daß auch dort unter städtebaulichen und siedlungstechnischen Gründen eine Ausweisung nicht in Frage kam.

Da an der Bawinkler Straße bereits ein Siedlungsansatz vorhanden ist, in dem gewerbliche Betriebe untergebracht sind, bot es sich an, einmal diesen Betrieben Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, zum anderen weitere Gewerbegebiete auszuweisen, um Aus- und Ansiedlungsmöglichkeiten bieten zu können.

Um einen komplexen Plan für den gesamten Bereich zu erstellen, wurde auch die vorhandene Bebauung beiderseits der Bawinkler Straße mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Um einen Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes zu schaffen, wird gleichzeitig der 'Deepenbrook' mit Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich aufgenommen, so daß die gesamte Thematik des Eingriffes und Ausgleiches innerhalb eines Geltungsbereiches gelöst werden kann.

Zur Bewältigung dieser Gesamtproblematik ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Lengerich hat für das Gebiet der Gemeinde Langen die 13. Änderung zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Diese ist gemäß § 6 BauGB genehmigt und rechtswirksam geworden.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt beiderseits der Bawinkler Straße gemischte Bauflächen (M) dar, im Westen Gewerbegebiete und im Osten das Naturschutzgebiet und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bereits während der Aufstellung der 13. Änderung zum Flächennutzungsplan waren Bebauungskonzepte entwickelt worden, so daß die Flächennutzungsplanänderung kongruent mit den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes dargestellt werden konnten.

Durch die innere Erschließung des Gewerbegebietes verschieben sich lediglich die Grenzen zwischen dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet, sowie den dazugeordneten Grünflächen geringfügig. Die grundlegende Planungsabsicht, der Abstufung von Mischgebiet über eingeschränktem Gewerbegebiet zu Gewerbegebiet, bleibt aber erhalten. Auch wurde die Dimensionierung nicht grundlegend verändert.

Eine Teilfläche des Gewerbegebietes im Norden der 13. Änderung zum Flächennutzungsplan wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen, da die Gemeinde Langen diese Fläche noch nicht erworben hat.

Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet. (Siehe Anlage 1: Ausschnitt aus 13. Änderung Flächennutzungsplan).

### 4. Beschreibung des Zustandes

Der Siedlungsansatz liegt beiderseits der Bawinkler Straße (K 325) und weist eine sehr unterschiedliche Nutzung auf. Sie ist geprägt von Gewerbebetrieben und Geschäften sowie Wohnbebauung. (Siehe Anlage 2: Bestandsaufnahme).

Während östlich der K 325, beiderseits des Kaienfehngrabens, sich zwei Zeilen mit Wohngebäuden befinden, sind in den übrigen Bereichen die Wohngebäude im wesentlichen Gewerbebetrieben zugeordnet. Vorhanden sind eine Tischlerei, ein Betrieb für Landtechnik, Lagerplatz, Haushaltswarengeschäft, Fuhrunternehmen mit entsprechenden baulichen Anlagen und Lagerplätzen.

Landwirtschaftliche Vollerwerbsstellen liegen nicht im Geltungsbereich des Planes. Der Planbereich erfaßt aber im Westen Flächen, die zur Zeit landwirtschaftlich als Acker und Weide genutzt werden. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet des 'Deepenbrooks'.

Eine nähere Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten ist im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan wiedergegeben worden.

Der bauliche Bestand ist vorwiegend ein- bis zweigeschossig. Dabei wird das zweite Vollgeschoß im wesentlichen im Dachgeschoß erreicht.

Bei der Wohnbebauung herrschen freistehende Einfamilienhäuser vor. Die offene Bauweise ist ortsbildprägend.

Der gesamte Planbereich liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum, auch wenn Landwirte im Geltungsbereich unmittelbar nicht mit Vollerwerbsbetrieben vertreten sind.

Abstände im Sinne der VDI-Richtlinien 3471 (Schweine) und 3472 (Hühner) sind nicht zu beachten.

## **5. Planungsabsichten**

Die Gemeinde Langen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 'Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol' den vorhandenen Siedlungsansatz beiderseits der Bawinkler Straße durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich zu ordnen, den vorhandenen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und neue Gewerbegebiete auszuweisen, um Aus- und Ansiedlungen zu ermöglichen.

Dabei soll die Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Sinne des § 8 a BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes mit geregelt werden.

Dieses ist das Ergebnis umfangreicher Abwägungen im Sinne des § 1 (5) BauGB und zahlreichen Erörterungen mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange. Sie erfolgten im wesentlichen bereits bei der Aufstellung der 13. Änderung zum Flächennutzungsplan.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung beiderseits der Kreisstraße 325 war eine Gemengelage festzustellen, die nur in einem Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der BauNVO auszuweisen war, denn hier steht das Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander. Wenn auch zunächst ein Dorfgebiet (MD) zu vermuten gewesen wäre, so fehlen hier doch die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betriebe, so daß die Charakteristik eines Dorfgebietes hier nicht anzutreffen ist. Darüber hinaus hat dieser Siedlungsansatz mit seinen Gewerbebetrieben eine gewisse Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum, so daß die Ausweisung eines Mischgebietes gerechtfertigt ist. Diese Ausweisung beschränkt sich im wesentlichen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung, wobei Freiflächen zwischen diesen ebenfalls in das Mischgebiet und deren überbaubare Bereiche mit einbezogen werden.

Dadurch werden allen baulichen Anlagen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geboten.

a) **Zeichnerische Festsetzungen**

Wie oben begründet, wird der vorhandene Bestand als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO ausgewiesen.

Lediglich im südlichen Teil, westlich der K 325, wird das Gewerbegebiet bis an die Bawinkler Straße herangeführt, da hier eine Tischlerei und ein Betrieb für Landtechnik bereits vorhanden sind. Somit grenzt hier im Bestand ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet unmittelbar an das Mischgebiet an.

Bei den neu auszuweisenden Flächen wurde darauf geachtet, daß als Übergangszone zwischen dem Mischgebiet (MI) und dem Gewerbegebiet (GE) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) dazwischen geschaltet wird. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird so definiert, daß hier nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Mit der Einschränkung des Gewerbegebietes werden die gleichen Emissionscharakteristika, wie in einem Mischgebiet erreicht. Damit diese Flächen aber von Gewerbebetrieben genutzt werden und keine sonstigen Wohngebäude erstellt werden, war die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet und nicht als Mischgebiet, erforderlich. Des gleichen ist südlich der Gewerbestraße und nördlich der Diekstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen worden, um hier eine Beeinträchtigung der südlich gelegenen Nebenerwerbsstellen zu vermeiden.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete des Bebauungsplanes unterscheiden sich darin, daß die nördlich gelegenen, zwischen der Gewerbestraße und der Bawinkler Straße, zusätzlich dahingehend eingeschränkt werden, daß im Norden Nacharbeit unzulässig ist. Diese weitere Einschränkung war erforderlich, da hier zusätzliche Schutzmaßnahmen, wie Wall oder ähnliches, aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht waren. Das gilt insbesondere für den mittleren Teilbereich, da hier ein Übergang zwischen dem Mischgebiet und den Gewerbegebieten möglich ist.

Ausgehend von dem vorhandenen Gewerbebetrieb an der Bawinkler Straße wird, entlang der Landesstraße, ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zusätzliche Gewerbegebiete liegen westlich und nördlich der Gewerbestraße. Diese dienen in erster Linie der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die in der beengten Ortslage von Langen liegen, oder gänzlich neu nach Langen verlagert werden.

Aufgrund von Vorermittlung zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich waren bereits Schallimmissionsermittlungen erfolgt, die zu dem Ergebnis kamen, daß zwischen der vorhandenen Bebauung und in Erweiterung nach Westen nur Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden können und Industriegebiete (GI) wegen der Lage nicht möglich sind. Aus diesem Grunde wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO ausgewiesen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Hinsichtlich der Nutzungen werden weiter keine Einschränkungen getroffen, so daß auch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können.

Gerade in ländlichen Bereichen ist es erforderlich, daß Betriebsinhaber direkt am oder im Betrieb wohnen, um so eine ausreichende Aufsicht und Sicherheit gewährleisten zu können.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

In allen Mischgebieten wird einheitlich eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden so getroffen, weil sie der vorhandenen Bebauung entsprechen. Es ist eine freistehende Bebauung mit Einzelhäusern vorhanden, die in ihren Ausmaßen sehr unterschiedlich sind. Aus diesem Grunde wird die offene Bauweise auch nicht weiter eingeschränkt.

Um eine gute Ausnutzung auf den Grundstücken zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dieses entspricht nicht den Höchstwerten des § 17 der BauNVO. Hier wird bewußt eine Begrenzung aufgenommen, um die lockere Bebauung eines ländlichen Siedlungsbereiches zu gewährleisten. Darüber hinaus soll der größere Abstand zur Kreisstraße gewahrt werden. Damit ergeben sich an den hier angrenzenden Teilbereichen größere Abstände.

Die Geschosßflächenzahl wird der Grundflächenzahl angepaßt, da hier auch zweigeschossige Gebäude zulässig sind.

Bei der vorhandenen Bebauung wird das zweite Vollgeschoß in der Regel im Dachgeschoß erzielt.

In den Gewerbebetrieben wird ebenfalls eine bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0. Damit soll sich die Zahl der Vollgeschoße an der vorhandenen Bebauung orientieren. Darüber hinaus ist es in Gewerbegebieten der ländlichen Art kaum üblich mehrgeschossige Gebäude in Gewerbegebieten zu erstellen. Hier werden die Produktionshallen und sonstigen Anlagen vorwiegend eingeschossig errichtet, lediglich Büros und, in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb stehende Wohngebäude, zweigeschossig gebaut.

Die Ausnutzungsziffern geben eine gute Möglichkeit der Überbauung, dabei bleiben ausreichende Freiflächen, die der Entsiegelung entzogen sind.

Alle überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefafßt, um eine zweckgebundene offene Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Dabei werden die vorhandenen Abstände zur Bawinkler Straße, sowie die durch Bauverbotszone erforderlichen Abstände zur Landesstraße berücksichtigt.

Lediglich ein Nebengebäude, nordöstlich der K 325, wurde nicht in den überbaubaren Bereich mit einbezogen. Dieses Gebäude genießt Bestandsschutz. Neuerrichtungen sollen aber an dieser Stelle nicht ermöglicht werden.

Auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird wegen der besonderen Struktur des Gebietes und der gewünschten Bebauung verzichtet.

#### *Sonstige zeichnerische Festsetzungen in den Baugebieten*

Zur Abschirmung nach Süden wird ein Wall festgesetzt, der gleichzeitig als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in den Plan aufgenommen wird. Dieser Lärmschutzwall dient dazu, die Immissionen auf die südlich gelegenen Gebäude zu reduzieren. Gleichzeitig soll damit hinter vorhandenen Wallhecke ein Sichtschutz geschaffen werden, der das Baugebiet zur freien Landschaft abriegelt. Durch die Bepflanzung wird gleichzeitig ein Einbinden in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Zur Landesstraße wird eine Bauverbotszone festgesetzt. Diese ist aufgrund des Niedersächsischen Straßengesetzes in einer Breite von 20 m, gemessen vom Fahrbandrand bis zur Baugrenze, erforderlich.

#### *Pflanzflächen und sonstige Grünflächen*

Der Bebauungsplan sieht Grünflächen für unterschiedliche Zweckbestimmungen vor.

Westlich der Bawinkler Straße befindet sich nördlich des Kaienfehgrabens ein Kinderspielplatz. Dieser öffentliche Kinderspielplatz soll entsprechend gesichert werden.

Als weitere öffentliche Grünflächen werden der Wall, die vorhandene Wallhecke nördlich der Diekstraße, sowie die zu bepflanzenden Abschirmungstreifen nach Westen und entlang des Kaienfehgrabens festgesetzt. Entlang des Kaienfehgrabens wird auch ein Räumstreifen berücksichtigt, soweit dieses noch nicht durch vorhandene Verkehrsflächen erfolgt ist.

Eine große Fläche umfaßt das Naturschutzgebiet 'Deepenbrook' im Nordosten des Planbereiches. Es dient als Ausgleichs- und Ersatzfläche im Sinne des § 8 a BNatSchG in Verbindung mit den zu treffenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese sind im einzelnen im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan dargelegt. Sie bestehen im wesentlichen in einer Wiedervernässung, bzw. einem höheren Rückstau der Gräben und einer teilweisen Erweiterung.

#### *Versorgungsfläche*

Nördlich der Landesstraße 60 befindet sich eine Transformatorenstation. Die Grundfläche und der Zugang zur Landesstraße 60 sind als Versorgungsfläche im Plan aufgenommen worden.

**b) Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen und konkretisieren die zeichnerischen Festsetzungen. Sie wurden im wesentlichen bereits mit den zeichnerischen Festsetzungen begründet. Es handelt sich hier einmal um die Einschränkung in den GE/E-Gebieten, die sich auf die Emissionen und zeitliche Beschränkung der Arbeit beziehen.

Diese Beschränkung war notwendig, um einen Übergang und einen Schutz der vorhandenen Bebauung, sowohl an der Bawinkler Straße wie an der Diekstraße zu gewährleisten. Zur Begründung dieser einschränkenden Maßnahmen wird auch auf die Schallimmissionsberechnung verwiesen, die Bestandteil der Gesamtabwägung war und als Anlage der Begründung beigelegt wurde.

***Höhenlage der baulichen Anlagen***

In den Gewerbegebieten wird die Höhenlage der baulichen Anlagen beschränkt und zwar in den Gewerbegebieten auf maximal 15 m und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE/E) 12 m. Gemessen wird diese Höhe von Oberkante gewachsenem Boden bis zum höchsten Punkt des Daches, d.h. First und Gesimsoberkante. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen und technische Anlagen, wie Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen, Antennen usw.

Die Festlegung eines maximalen Höhenrahmens ist erforderlich, da in der Niedersächsischen Bauordnung die Geschoßhöhe nicht mehr als maximale Höhe, sondern nur noch als Mindesthöhe definiert ist. Um hier eine Entwicklung zu steuern, die in den vorhandenen Rahmen paßt, ist es notwendig, diesen Rahmen vorzugeben. Die Ausnahmen sind erforderlich, weil diese oft auf dem Dach oder aus technischen und metrologischen Gründen höher gelegt werden müssen.

In den textlichen Festsetzungen wird auch die Freihaltung der Sichtdreiecke festgelegt und die definiert. Die Höhe von 80 cm über Oberkante Straße ergibt sich aus der allgemeinen Sichthöhe eines Pkw-Fahrers.

Um den Eingriff in Grund und Boden und dessen Versiegelung, soweit wie möglich abzumildern, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, daß das unbelastete Oberflächenwasser der Dächer auf den Grundstücken versickert werden soll. Dabei ist auch an eine Wiederverwendung und Nutzung zu denken.

Die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung dienen dazu, eine Durchgrünung der Bauflächen zu bewirken. So sollen auf je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche drei hochwachsende Laubbäume gepflanzt werden. In den Gewerbegebieten sind darüber hinaus auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen 2,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen, so daß eine Durchgrünung der Gewerbegebiete und Vernetzung der Durchgrünung mit der freien Landschaft gewährleistet wird. Lediglich dort, wo bereits private Pflanzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt sind, kann von dieser textlichen Festsetzung abgesehen werden.

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind die Pflanzschemen und die Pflanzliste des Grünordnungsplanes, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu berücksichtigen.

## 6. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobauland	23,279 ha	100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	1,385 ha	5,95 %
öffentliche Grünfläche	2,139 ha	9,20 %
private Grünfläche	0,514 ha	2,20 %
Naturschutzgebiet	7,520 ha	32,30 %
Regenrückhaltebecken	0,120 ha	0,50 %
Wasserfläche	0,081 ha	0,35 %
Wald	0,435 ha	1,87 %
Landwirtschaft	0,156 ha	0,68 %
Nettobauland	10,929	46,95 %

ausgewiesen als Mischgebiet (MI)  
als Gewerbegebiet (GE)  
als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E)

Gebiet Geschoß	Größe m <sup>2</sup>	GRZ	max. überb. Fläche	GFZ	max. Geschoßfl.
MI	24.700	0,4	9.880	0,6	14.820
GE	75.130	0,7	52.591	1,0	75.130
GE/E	9.462	0,6	5.677	1,0	9.462
	109.292		68.148		99.412

## 7. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt nördlich der Landesstraße 60 und beiderseits der Kreisstraße 325. Damit ist die überörtliche Erschließung und Anbindung der Baugebiete gewährleistet.

An der Bawinkler Straße (K 325) hat sich der Siedlungsansatz entwickelt. Nach Osten zweigen zwei kleinere Straßen ab, die nördliche davon dient auch der Erschließung landwirtschaftlicher Betriebe, sowie der drei Grundstücke am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

Südlich des Kaienfehngrabens ist eine Stichstraße in das Gebiet hineingeführt, die zur Zeit ohne Wendeanlage endet. Der Bebauungsplan sieht hier einen Wendehammer mit 18 m Durchmesser vor, damit problemlos auch Müllfahrzeuge in einem Zuge wenden können. Zur Zeit geschieht dieses im wesentlichen auf den Privatflächen.

Westlich der Bawinkler Straße sind im Planbereich keine Erschließungsstraßen vorhanden, mit Ausnahme eines Wirtschaftsweges, der nach Nordwesten von der Kreisstraße abzweigt.

Zur Erschließung dieses Gebietes waren mehrere Varianten erarbeitet worden. Dabei war im Rahmen von Vorabklärungen, sowie bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als Ergebnis festzuhalten, daß eine unmittelbare Anbindung an die Landesstraße 60 nicht in Frage kommt. Sowohl durch Einzelzufahrten wie auch durch eine neue Erschließungsstraße ist hier eine Anbindung nicht möglich. Das gilt auch für eine Verknüpfung über die Diekstraße.

Aus diesem Grunde mußte eine Anschlußmöglichkeit an die Kreisstraße 325 gefunden werden. Hier bot sich als Alternative eine Verknüpfung südlich des Kaienfehngrabens durch das vorhandene Gebiet an und zum anderen die Verknüpfung nördlich des Siedlungsbereiches, hinter dem letzten bebauten Grundstück.

Nach intensiver Abwägung ist der Rat der Gemeinde Längen, unter Auswertung der Ergebnisse des Anhörungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange zur vorbereitenden Bauleitplanung, sowie der vorzeitigen Bürgerbeteiligung zu dem Ergebnis gelangt, daß nur eine Anknüpfung außerhalb des Siedlungsansatzes zu bewerkstelligen ist.

Diese Zufahrt wurde so angelegt, daß einschließlich der zu berücksichtigenden Einmündungsradien - 16 / 8 / 24 - in die Kreisstraße, das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück nicht in Anspruch genommen werden muß. Dabei aber ein ausreichendes Sichtdreieck, sowie eine senkrechte Aufstellung zur Achse der Kreisstraße gewährleistet ist. Die Zufahrt wurde andererseits bewußt so dicht an das bebaute Grundstück gelegt, um die landwirtschaftliche Nutzfläche nicht zu durchschneiden, sondern lediglich an ihrem schmalsten Stück die erforderlichen Landflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Von hier wird durch mehrfache Abknickung die Gewerbestraße durch den Planbereich bis an die Westgrenze geführt, wo sie in einem Wendehammer mit 26 m Durchmesser endet. Dieser ist gemäß EAE 85 für Gewerbe- und Industriegebiete ausreichend bemessen, so daß auch Fahrzeuge mit größeren Anhängern und Sattelauflegern hier problemlos in einem Zuge wenden können.

Dieser Wendehammer wird auch bewußt bis an die Westgrenze geführt, so daß eventuell später notwendig werdende Erweiterungen ohne Eingriff in andere Flächen möglich werden.

Das gilt auch für die Anlage der Einmündung in die Kreisstraße. Sie wurde bewußt so nach Norden verlegt, daß hier Erweiterungen in nordwestlicher Richtung auf kurzem Wege angebunden werden können, ohne eine neue Verknüpfung mit der überörtlichen Straße erforderlich zu machen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird in die Gewerbestraße geführt und endet mit ihm gemeinsam an der Kreisstraße. Der jetzt vorhandene Teil wird lediglich als Fuß- und Radweg weiter offengehalten. Ein Durchfahren ist durch entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen zu verhindern.

Für Fußgänger und Radfahrer wird südlich des Kaienfehngrabens eine Verkehrsverbindung geschaffen. Darüber hinaus ist aus dem Wendehammer der Gewerbestraße ein Fuß- und Radweg zur Diekstraße vorgesehen. Damit können Fußgänger und Radfahrer das Gebiet durchqueren, ohne über die Kreuzung der Landesstraße mit der Kreisstraße fahren zu müssen. Damit wird ein relativ gefahrloser Weg im und durch das Gebiet angelegt werden.

Das Profil der Gewerbestraße variiert zwischen 9 m und 11 m. Diese Differenz ergibt sich aus dem begleitenden Grün und Parkstreifen, der in Kurven und Überquerungsbereichen, sowie dort, wo unmittelbar Grünflächen angrenzen, fallengelassen wird.

Dennoch werden ausreichend Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr angelegt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen, sowohl in den Mischgebieten wie auch Gewerbegebieten unterzubringen.

In den Mischgebieten werden keine gesonderten öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, da hier im Bestand ausreichend Flächen vorhanden sind.

## **8. Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Die vorhandenen Anlagen sind bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Samtgemeinde bzw. der Gemeinde angeschlossen.

- a) **Schmutzwasserkanalisation**  
Das gesamte Gebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Lengerich angeschlossen und ordnungsgemäß entsorgt.

Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Ölabscheider, Fällungs-, Flockungs- und Neutralisationseinrichtungen erfolgen muß.

- b) **Trink- und Brauchwasser**  
Das Gebiet wird, soweit dieses nicht bereits geschehen ist, an die Trinkwasserversorgung des 'Wasserbeschaffungsverbandes Landreises Lingen' angeschlossen. In den angrenzenden Straßen liegen betriebsbereite Leitungen (DN 100 mm Stichleitungen).  
Bei der Ansiedlung von Betrieben mit einem erhöhten Trink- und Brauchwasserbedarf reichen die vorhandenen Leitungen z.Zt. nicht aus, so daß eine zusätzliche Leitung zu dem Gebiet gebaut werden muß. Eine Erhöhung der Brauchwassermenge ist auch für die Deckung der Löschwassermenge von 3200 l/min erforderlich.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten und die Leitungen vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

c) Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird von einem Vorfluter durchflossen. Eine Genehmigung gemäß § 10 NWG wird im Zuge der Verwirklichung der Planung beantragt.

Bezüglich des Ausbaus des Vorfluters einschließlich von Retentionsflächen trifft der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan Aussagen. Ziel ist es, soviel unbelastetes Oberflächenwasser wie möglich in dem Gebiet versickern zu lassen, bzw. zurückzuhalten.

Der Bebauungsplan trifft entsprechende textliche Festsetzungen.  
Der sandige Boden läßt eine Versickerung zu.

Dabei kommt aus Gründen der Grundwassergüte nur eine oberirdische Versickerung in Frage. Es ist zu gewährleisten, daß eine ausreichende starke Bodenschicht als Filter vorhanden ist.

Die Versickerungsmulden sind ausreichend groß zu bemessen und es ist ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem höchsten Grundwasserstand zu beachten, der eine effektive Filterung bewirkt.

Das unbelastete Oberflächenwasser von den Dachflächen kann unterirdisch versickert werden. Dabei ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV maßgebend.

Eine Anreicherung von Grundwasser ist insbesondere deswegen erforderlich, weil südlich der Landesstraße 60 das Wassergewinnungsgebiet 'Grumsmühlen' liegt.

Um eine Abflußverschärfung im Kaienfehngraben zu vermeiden, ist es vorgesehen ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Dieses muß eine Rückhaltekapazität von mindestens 500 m<sup>3</sup> erhalten. Die ausgewiesene Fläche ist ausreichend bemessen.

d) Gewässerrand

Gemäß § 91 a NWG wird entlang des Grabens ein 4 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Die Breite ist mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt.

Der Kaienfehngraben ist ein Gewässer II. Ordnung.

Der Bebauungsplan setzt nördlich des Kaienfehngrabens ein Regenrückhaltebecken fest. Zur Herstellung dieses Regenrückhaltebeckens ist eine Plangenehmigung nach § § 119 und 128 NWG erforderlich. Dabei wird der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 "Ems I" rechtzeitig beteiligt und in die Detailplanung eingebunden. Auch eine Gestaltung und eventuelle Bepflanzung der Gewässerrandstreifen wird mit dem o.a. Verband abgestimmt.

Im Rahmen der Wiedervernässung des Naturschutzgebietes 'Deepenbrook' wird östlich der Kreisstraße eine extensive Gewässerunterhaltung erfolgen. Westlich der Kreisstraße ist eine intensive Gewässerunterhaltung am Kaienfehgraben erforderlich.

- e) Brandschutz  
Bei der Durchführung der Bauleitplanung sind die Forderungen des Merkblattes des Landkreises Emsland zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung wird vor Baubeginn hergestellt.

Der Löschwasserbedarf beträgt 3200 Liter/min. Er ist bei der Erschließung sicherzustellen. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte werden mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland festgelegt. Dabei wird auch geprüft werden, ob eine unabhängige Wasserentnahmestelle durch einen Löschwasserbrunnen an geeigneter Stelle angelegt wird.

## 9. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Für Sonderabfälle gelten Sonderbestimmungen.

## 10. Sonstige Erschließung

- a) Elektrische Energie  
Im Planbereich sind 10 kV-Freileitungen und Anlagen bereits vorhanden. Für die elektrische Versorgung der Gewerbegebietes werden ein oder mehrere Ortsnetzstationen benötigt. Der Standort kann aber erst bei Kenntnis des Leistungsbedarfes angegeben werden.  
Die VEW ist daher rechtzeitig vom Erschließungsbeginn und vom erforderlichen Leistungsumfang in Kenntnis zu setzen.
- b) Fernsprechanlagen  
Im gesamten Gewerbegebiet sind die Fernmeldeeinrichtungen noch zu schaffen. In den vorhandenen Straßen liegen entsprechende Leitungen.

## 11. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen.

a)	für die Anlage der Gewerbestraße ca. 7.500 m <sup>2</sup> x 130,-- DM	975.000,-- DM	
	davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		97.500,-- DM
b)	Schmutzwasserkanalisation ca. 600 m x 320,-- DM	192.000,-- DM	
	Haushalt der Samtgemeinde		
c)	Trink- und Brauchwasserleitung ca. 600 m x 95,-- DM	57.000,-- DM	
	Wasserbeschaffungsverband 'Kreis Lingen'		
d)	Oberflächenentwässerung ca. 450 m x 280,-- DM	126.000,-- DM	
	davon zu Lasten der Gemeinde Langen		25.000,-- DM

Der Gemeinde Langen voraussichtlich entstehende Erschließungskosten 122.500,-- DM

Die Gemeinde Langen wird die Erschließung abschnittsweise vornehmen und die entsprechenden Kosten in ihren Haushalten anteilig absichern.

In den vorgenannten Kosten ist der Grundstückserwerb nicht berücksichtigt.

## 12. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt sowohl bebautes wie auch unbebautes Gebiet. Das unbebaute wird, mit Ausnahme des Naturschutzgebietes, im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine kleinere Teilfläche in der Mitte des Planbereiches ist mit Wald bestanden.

Aussagen zu Natur und Landschaft sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan gemacht, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## 13. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1990 trifft für den Planungsraum folgende Aussagen.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Westlich des Planbereiches verläuft eine Gasleitung. Sie ist im Plan kenntlich gemacht.

Das Naturschutzgebiet 'Deepenbrook' ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft entsprechend gekennzeichnet.

Der Vorrang landwirtschaftlicher Nutzung und Orientierung wird in der Samtgemeinde Lengerich und in der Gemeinde Langen anerkannt. Das bedeutet aber auch, daß zugehörig zur landwirtschaftlichen Nutzung Gewerbebetriebe unterstützt werden müssen, die dieser Landwirtschaft dienen. Um eine Entwicklung im ländlichen Raum zu gewährleisten, sind für die Eigenentwicklung entsprechende Flächenausweisungen notwendig.

Die Samtgemeinde Lengerich hat in Verbindung mit der Gemeinde Langen bereits Verhandlungen mit den betroffenen Landwirten aufgenommen, so daß Härten vermieden werden können und die Landwirte durch Verkauf der Flächen Reinvestitionen in ihren Betrieben tätigen können.

Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche werden die wesentlichen Grundstücke von der Gemeinde erworben, soweit sie für die Neubebauung erforderlich sind.

#### 14. Abwägung

##### *Landwirtschaft*

Die Gemeinde Langen liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Bereich. Das Dorf und alle weiteren Ansiedlungen sind von landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, umgeben. Das gilt auch für diesen Planbereich. Mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen beiderseits der Bawinkler Straße greift insbesondere der westliche Teil in bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ein. Diese hat die Gemeinde Langen im wesentlichen bereits erworben.

Lediglich für die Anbindung der Gewerbestraße an die Kreisstraße ist der Erwerb eines ca. 820 m<sup>2</sup> großen Grundstücksanteiles durch die Gemeinde Langen noch notwendig.

Durch die Lage der Straßenanbindung wird vermieden, daß die Ackerfläche durchschnitten wird, sondern hier ist lediglich am Ende die Flächeninanspruchnahme notwendig.

Die Beeinträchtigung wird dadurch auf ein Minimum reduziert, zumal die Ackerfläche einen dreieckigen Zuschnitt hat und hier lediglich die Spitze abgeschnitten wird. Durch den Verkauf wird dem Landwirt eine Reinvestition in seinen Betrieb ermöglicht.

Die Flächeninanspruchnahme ist so gering, daß von einer Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzflächen kaum gesprochen werden kann.

Die Anlegung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße 325 an dieser Stelle ist zwingend notwendig. Dafür sprechen die nachfolgend aufgeführten Gründe:

- a. Eine Anbindung an die Landesstraße 60 im Süden scheidet aus Gründen der Verkehrssicherheit aus.  
Dieses war bereits das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen dieses Verfahrens waren mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet worden.
- b. Auch eine Erschließung über die "Diek - Straße" an die Landestraße 60 scheidet aus den vorgenannten Gründen aus.
- c. Eine Anbindung des Gewerbegebietes an die K 325 südlich des Kaienfehngrabens wurde verworfen, da in der Bürgerbeteiligung die Betroffenen massive Bedenken dagegen vorgebracht haben.
- d. Ein Ausbau des Wirtschaftsweges zur Gewerbestraße ist nicht möglich, da dieser spitzwinkelig auf die Kreisstraße aufmündet und damit eine verkehrsgerechte Anbindung nicht verwirklicht werden kann.  
Darüber hinaus liegen zwei Wohnhäuser beiderseits des Wirtschaftsweges.

Durch die Anlegung der Einmündung der Gewerbestraße mit der Kreisstraße 325 (Bawinkeler Straße) an dieser Stelle entstehen daher die geringsten Eingriffe und Beeinträchtigungen. Die Einmündung ist auch für zukünftige Erweiterungen des Gewerbegebietes nach Nordwesten günstig gelegen. Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange kann daher nun an dieser Stelle die Einmündung der Gewerbestraße in das überörtliche Straßensystem liegen.

Durch den Erwerb der übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind weitere Eingriffe nicht erforderlich. Das gesamte Gebiet hält einen ausreichenden Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere Betrieben mit Intensivtierhaltung, ein. Hier war bereits im Vorfeld eine entsprechende Abklärung vorgenommen worden.

Die gemäß den VDI - Richtlinien ermittelten Emissionen liegen außerhalb des Plangebietes.

Nördlich des Planbereiches liegt ein Betrieb mit Intensivtierhaltung. Die Abstände zu diesem Betrieb werden durch Bebauung nicht reduziert. In den angrenzenden Teilbereichen ist diese bereits vorhanden. Der Geltungsbereich selbst geht unmittelbar an dem Hof vorbei. Er beinhaltet aber das Naturschutzgebiet, das bereits vorhanden ist.

Ein weiterer Betrieb mit Intensivtierhaltung liegt südlich der Landesstraße, in einem Abstand von 230 m zu südlichen Geltungsbereichsgrenze. Auch hier ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung bereits vorhanden, so daß Abstände nicht reduziert werden.

Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes war bereits im Vorfeld eine intensive Abwägung mit den Ressourcen dieses Gebietes. Dabei wurden folgende Forderungen berücksichtigt

- a) ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere für solche mit Intensivtierhaltung,
- b) ausreichender Abstand zu dem Wasserschutzgebiet südlich der Landesstraße,
- c) Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung durch entsprechende Ausweisung,
- d) akzeptabel innere Erschließung und Verknüpfung mit den überörtlichen Verkehrsflächen durch Anbindung außerhalb der vorhandenen Bebauung.

Diese Grundabwägungen sind die Planung eingeflossen und haben Berücksichtigung gefunden.

Wie bereits mehrfach darauf hingewiesen, werden auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen. Von ihnen gehen, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, zeitweise Gerüche, Stäube und Geräusche aus, die auf das Gebiet einwirken.

#### *Verkehr*

Von der Landesstraße 60 gehen Emissionen aus. Diese sind, insbesondere bei der Erstellung wohnbaulicher Anlagen in dem angrenzenden Gewerbe- und Mischgebieten, zu berücksichtigen.

Auch von der Kreisstraße 325 gehen Emissionen aus. Da hier aber im wesentlichen die Bebauung vorhanden ist, können Reduzierungen der Schallimmissionen in den Gebäuden nur durch Verbesserung des Schallschutzes an den Gebäuden erzielt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen fallen, aufgrund des Bestandes und der städtebaulichen Situation, aus.

Im Norden des Geltungsbereiches liegen zwei Grundstücke an der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Sie werden über Gemeindestraßen erschlossen. Unmittelbare Zu- und Abfahrten zur K 325 sind nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

Die Bauverbotszone gemäß § 14 (1) NStrG wurde hier nicht in den Bebauungsplan übernommen, da hier einmal die Gebäude bereits vorhanden sind und zum anderen es Ziel der Gemeinde ist, beim Bau der neuen Gewerbestraße, die Ortsdurchfahrtsgrenzen nördlich dieser Einmündung neu festzulegen. Dieses kann im Rahmen der erforderlichen Vereinbarung mit dem Landkreis Emsland als Straßenbaulastträger erfolgen. Bis dahin müssen bei Baumaßnahmen die notwendigen Abstände eingehalten werden.

#### *Gewerbelärm*

Bereits bei der Vorplanung waren Schallimmissionsberechnungen gemäß DIN 18005 Teil 1 erstellt worden. Diese waren bereits in die 13. Änderung zum Flächennutzungsplan eingeflossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden diese Schallimmissionsberechnungen weiter konkretisiert und auf die Ausweisungen dieses Planes abgestimmt.

Die Schallimmissionsberechnungen sind Bestandteil der Begründung und wesentliche Grundlage des Abwägungsmaterials.

Nach der Berechnung werden die notwendigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 eingehalten.

Lediglich im Norden kann bei Nachtarbeit der Wert überschritten werden. Aus diesem Grunde wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet zusätzlich dahingehend eingeschränkt, daß dort Nachtarbeit unzulässig ist. (Siehe textliche Festsetzungen und Berechnung).

Bei den Immissionsberechnungen wurden die vorgesehenen Anpflanzungen sowie die Bepflanzungen auf dem Kinderspielplatz nicht in Rechnung eingestellt. Sie geben rechnerisch auch nur einen geringen zusätzlichen Schallschutz, sind aber als Abschirmungsflächen außerordentlich wichtig, da sie die Sichtbehinderung und damit die optische Wahrnehmung der Beeinträchtigungen unterbinden.

## **15. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Gemeinde Langen hat, wie bereits erläutert, im wesentlichen die Flächen erworben, so daß hier bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Bodenordnende Maßnahmen können erforderlich werden für die Anlage der Anbindung der Gewerbestraße in die Kreisstraße und für die Anlage des Wendehammers östlich des Kreisstraße 325.

Die Gemeinde wird sich mit den Grundstücksbesitzern in Verbindung setzen, um einen Erwerb dieser Flächen zu erreichen.

Sollte ein freiwilliger Erwerb nicht möglich werden, so wird die Gemeinde Langen bei enteignungsgleichen Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches verfahren.

Insbesondere die Anlegung der Verknüpfung der Gewerbestraße mit der Kreisstraße an dieser Stelle ist, wie bereits oben angegeben, erforderlich und stellt den geringstmöglichen Eingriff dar, da einmal nur geringe Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden, zum anderen sonstige Belastungen an dieser Stelle nicht auftreten.

## **16. Verfahren**

Als Ergebnis des Anhörungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB wurde nach Abwägung durch den Rat der Gemeinde Langen nachfolgend aufgeführte Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

- a. Der Abschirmungsgrünstreifen nördlich der Landesstraße 60 wurde aufgrund der Anregung des Straßenbauamtes Lingen bis zur Westgrenze des Flurstückes 35/1 (Koldehoff).

- b. Der Leitungsverlauf der Ferngasleitung wurde im nördlichen Teil um rund 1m nach Osten korrigiert. Der überbaubare Bereich wurde unterbrochen.
- c. Im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges wurde von der K 325 aus bis zu der vorhandenen Grundstückszufahrt der beiden Anlieger ein Fahrrecht für Anlieger (A) berücksichtigt.
- d. Zur L 60 wird ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt.
- e. In den Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung wurde das Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entfernt. Es bleibt bei der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche.

Die vorgenannten Änderungen wurden aufgrund der Anregungen vorgenommen. Sie erfolgten im Sinne des § 3 (3) BauGB, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und mit Ausnahme des Flurstückes 35/1 nur Flächen der Gemeinde Langen betroffen sind.

Die Gemeinde Langen wird die für die Abpflanzung benötigte Fläche vom Koldehoff im Zuge eines Flächentausches erwerben.

Der Flächentausch ist bereits grundsätzlich in der Planungsphase vereinbart worden um die Straße wie geplant zu verwirklichen.

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung des Straßenbauamtes entlang der L 60 einen Wall anzulegen. Die Aufschüttung eines Walles an dieser Stelle ist nicht möglich, da hier eine Hochspannungsleitung mit ihren Schutzstreifen verläuft. Durch die festgesetzte Abpflanzung wird ebenfalls eine Sichtverbindung zwischen der L 60 und der Gewerbebetrieben unterbrochen.

## 17. 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. Denkmalschutz 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) Altlasten  
Die neu zu beplanenden Flächen wurden in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt, vorwiegend als Acker. Abgrabungen oder Auffüllungen wurden nicht vorgenommen. Müll, Bauschutt oder sonstiges Deponiematerial wurde nicht abgelagert

Da bereits einige gewerbliche Anlagen vorhanden sind, können keine Detailausagen über eventuelle Kontaminationen auf diesen Teilflächen getroffen werden. Da sie aber weiterhin im bestehenden Umfange betrieben werden, stellt sich diese Frage zur Zeit nicht.

Auch in der näheren Umgebung sind Altablagerungen und sonstige Deponien nicht bekannt.

c) Leitungen

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Rohrgasleitung Nr. 13/5. Diese ist mit ihrem Schutzstreifen von je 4 m beiderseits der Rohrachse im Plan aufgenommen worden.

Bei Arbeiten in der Nähe oder sonstigen Maßnahmen sind die Sicherheitsvorschriften und Abstände zu beachten. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Weitere Einzelheiten sind in dem Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen" aufgeführt. Es wird als Anlage beigeheftet

Im Planbereich sind mehrere Freileitungen mit Schutzstreifen von jeweils 8 m von der Leitungssachse eingetragen worden. Bei Unterbauungen ist das Einvernehmen mit der VEW herzustellen.

d) Naturschutzgebiet

Alle Maßnahmen im und am Naturschutzgebiet 'Deepenbrook' sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde - Landkreis Emsland - durchzuführen.

e) Landesstraße 60

Entlang der Landesstraße 60 wurde die 20 m breite Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG im Plan als freizuhaltender Bereich festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden.

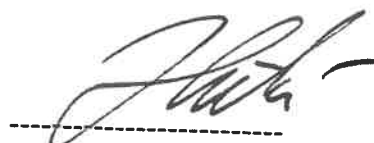
In 40 m Breite gilt die Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hier von ausgenommen ist lediglich die Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 60 bedarf.

Entlang der L 60 sind die Grundstücke fest und lückenlos gegen die Landesstraße einzufrieden.

Bearbeitet:

**Planungsbüro Hütker**

49076 Osnabrück  
im November 1995



- Hütker -

Gemeinde Langen, den 30.11.1995

*[Signature]*  
 Stellv.- Bürgermeister -



*[Signature]*  
 - Gemeindedirektor -

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11 'Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol' in der Zeit vom 05.07.1995 bis 07.08.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Langen und in der Samtgemeindeverwaltung Lengerich öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Langen, den 30.11.1995

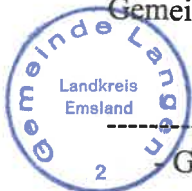
*[Signature]*  
 - Gemeindedirektor -



Die Begründung hat mit dem Satzungsbeschluß des Rates vom 16.11.1995 zum Bebauungsplan Nr. 11 "Wohn- und Gewerbepark Klein - Tirol" gemäß §10 BauGB zu Grunde gelegen.

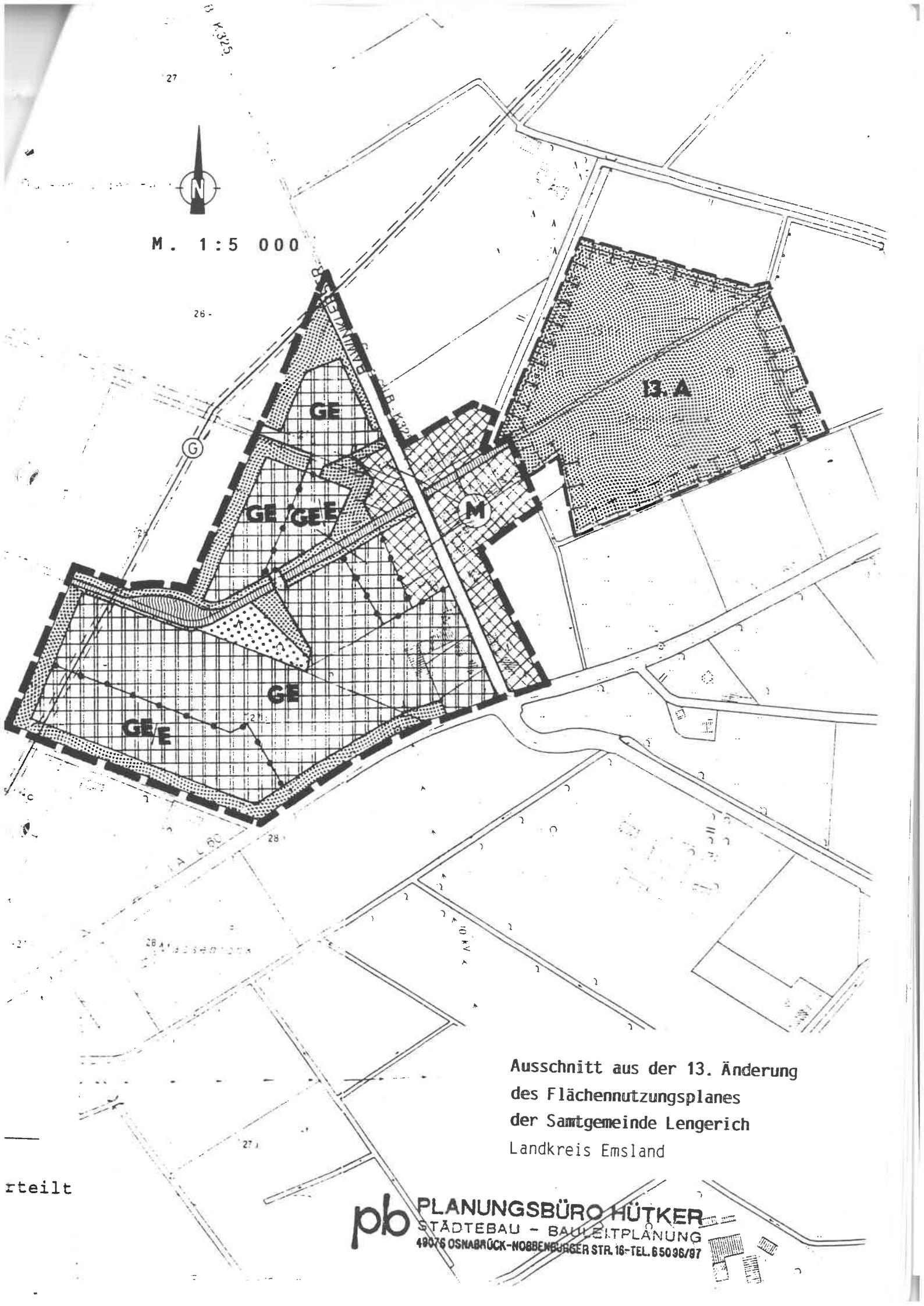
Gemeinde Langen, den 30.11.1995

*[Signature]*  
 - Gemeindedirektor -





M. 1:5 000



Ausschnitt aus der 13. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Lengerich  
Landkreis Emsland

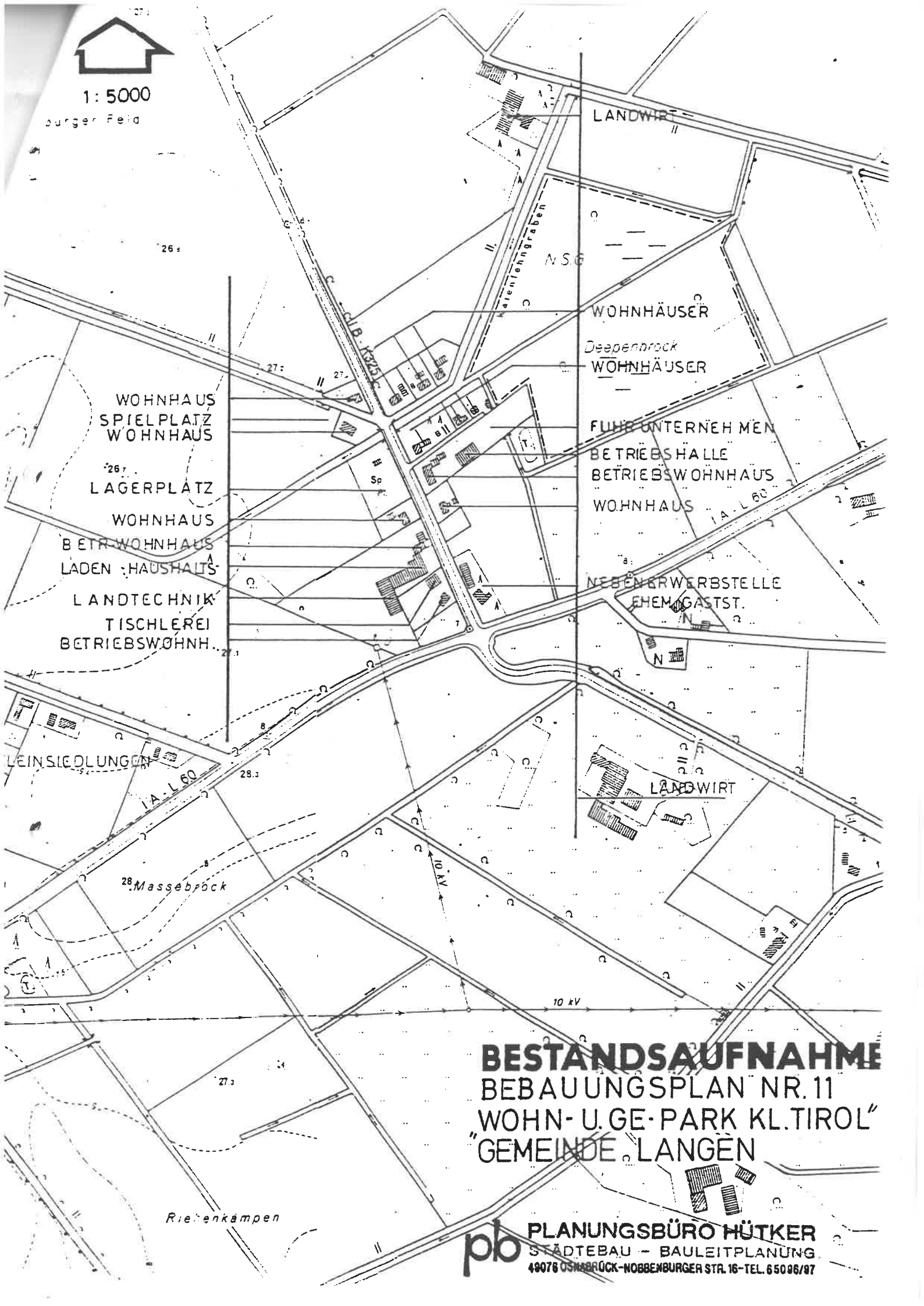
**pb** PLANUNGSBÜRO HÜTKER  
STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG  
49076 OSNABRÜCK-NOBBENBURGER STR. 16-TEL. 65096/87

rteilt



1: 5000

Bürgerfeld



LANDWIRT

WOHNHÄUSER

Deepenbröck  
WOHNHÄUSER

FILIER-UNTERNEHMEN  
BETRIEBSHALLE  
BETRIEBSWOHNHAUS  
WOHNHAUS

NEBENERWERBSTELLE  
EHEM. GASTST.

LANDWIRT

WOHNHAUS  
SPIELPLATZ  
WOHNHAUS

LAGERPLATZ

WOHNHAUS  
BETR. WOHNHAUS  
LADEN - HAUSHALTS  
LANDTECHNIK  
TISCHLEREI  
BETRIEBSWOHNH.

LEINSIEDLUNGEN

28. Massebröck

Riepenkämpen

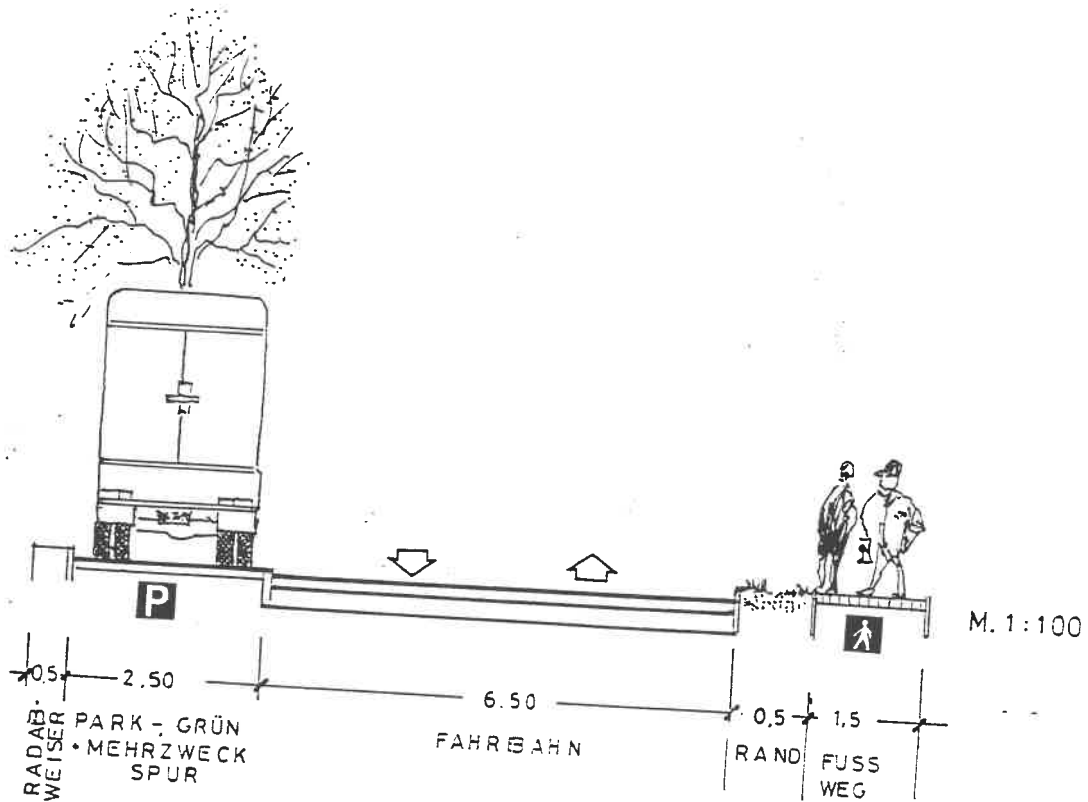
# BESTANDSAUFNAHME BEBAUUNGSPLAN NR. 11 WOHN- U. GE-PARK KL. TIROL GEMEINDE LANGEN



**PLANUNGSBÜRO HÜTKER**  
STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG  
49078 OSNABRÜCK - NOBBENBURGER STR. 16 - TEL. 6 50 96/97

# ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IM GWERBEBEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. II GEMEINDE LANGEN

LANDKREIS EMSLAND



EAE 85 SS1 TAB 18

IN TEILBEREICHEN ENTFÄLLT DER PARK-U. MEHRZWECKSTREIFEN

## GRENZWERTE der Entwurfselemente

Klotoidenparameter	A min.	85 m
Kurvenradien	R min.	120 m
Längsneigung	S max.	5(7) ‰
Kuppenradien	$R_k$ min.	1.700 (bei $R_{\text{min}}$ ) m 2.000 (bei $R_{\text{min}}$ ) m
Wannenradien	$R_w$ min.	600 m
Querneigung	q max.	5 ‰

Verkehrsbelastung bis zu 1.400 Kfz/h

Lichte Höhe min 4,7 m

### Bemerkungen :

- Lange Parkbuchten für Lastzüge mit Bäumen zwischen Parks treifen

( ) = Trassierungsgrenzwerte in Ausnahmefällen.

PLANUNGSBÜRO



## Merkblatt

### Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

#### A) Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen sind im allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Meß- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Die Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Leitungen liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im allgemeinen 8 - 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

#### B) Berühren der Bebauungsplan oder die sich aus ihm ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen oder kann der Bestand oder Betrieb der Leitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, bitten wir um Beachtung folgender Punkte:

1. Wir bitten, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen, oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Lagepläne – wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt oder die Leitung wird von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert.
2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
  - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
  - die Einleitung aggressiver Abwässer,
  - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthaft:
  - Freilegung unserer Leitung,
  - Sprengungen in Leitungsnähe,
  - Niveauänderung im Schutzstreifen.
4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen:
  - die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
  - Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.
5. Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb der Schutzstreifen – bitten wir uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit markiert werden können (besonders wichtig bei Einsatz von schweren Bau- und Kettenfahrzeugen).
6. Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluß ist zulässig.
7. Wir bitten, uns – im beiderseitigen Interesse – bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können. Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Ruhrgas Aktiengesellschaft

*Josef Schuster*

Essen, 01.11.1993  
ARL Gi/Schs