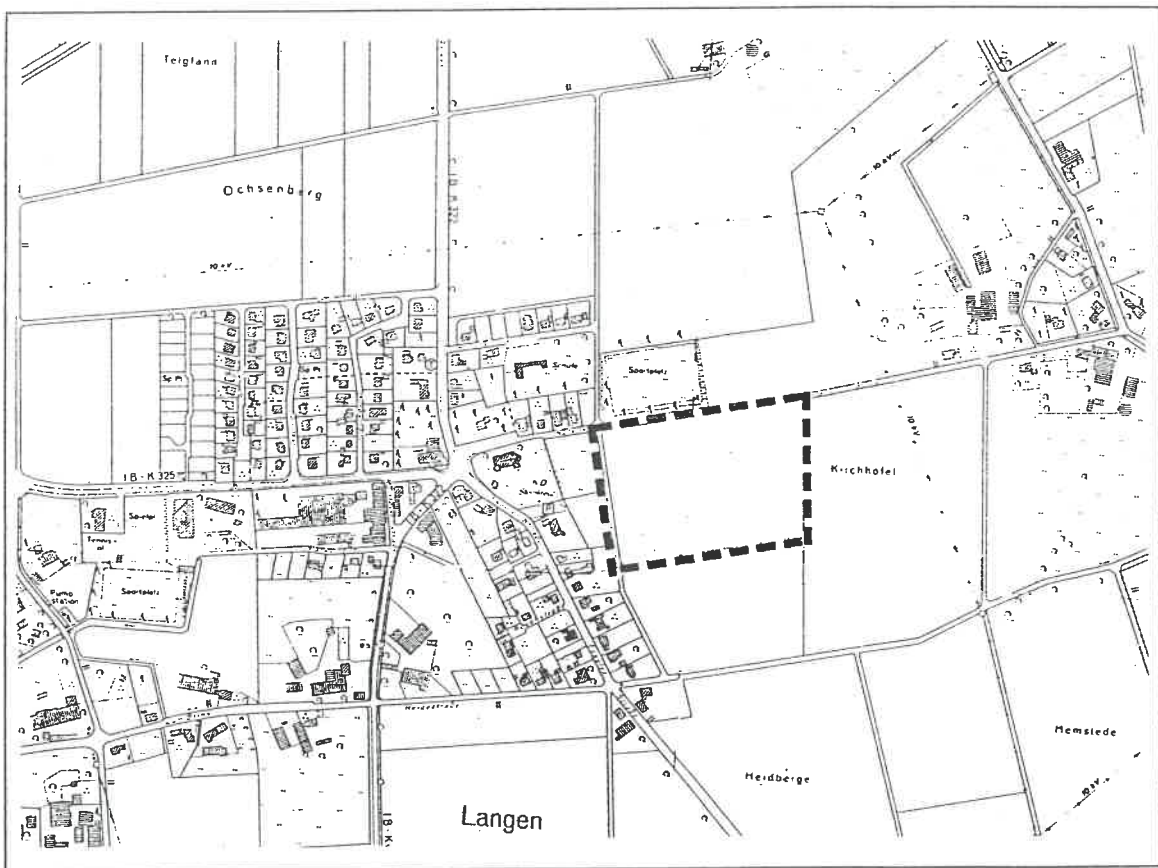


Gemeinde Langen

Bebauungsplan Nr. 12
"Kirchhöfel"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Oberverwaltungsgericht Lüneburg

Beiakte

B

zu 1 M 2154/99

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und allgemeine Zielsetzung.....	3
2 Lage und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	3
3 Planungsvorgaben.....	3
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	3
3.2 Flächennutzungsplanung	4
3.3 Bebauungsplanung.....	4
4 Bauliche Nutzung	4
4.1 Planung.....	4
4.2 Örtliche Bauvorschriften	5
5 Immissionen.....	5
5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen.....	5
5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen.....	7
6 Natur und Landschaft.....	7
6.1 Bestand.....	7
6.2 Eingriff und Bewertung	8
6.3 Kompensation.....	8
7 Verkehr	10
7.1 Bestand.....	10
7.2 Planung.....	10
8 Infrastruktur.....	10
9 Altlasten.....	11
10 Flächenbilanz	12
11 Hinweise	12
12 Verfahrensvermerke.....	13

Bearbeitungsstand: 12. Oktober 1998

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Mitgliedsgemeinde Langen der Samtgemeinde Lengerich besteht weiterhin Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die zuletzt ausgewiesenen Bauflächen nördlich der Schulstraße und Burte wurden in den letzten Jahren bebaut, so daß keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Nun jedoch möchte die Gemeinde ihre Wohnbauentwicklung im Ostteil der Ortslage an der Rutener Straße fortsetzen, um ein abgerundetes Ortsbild zu erreichen.

Zwischen dem Planungsgebiet und der Kirche befindet sich eine als Weide genutzte Fläche, die langfristig zur Erweiterung des Friedhofes vorgesehen ist. Südlich davon liegt eine Grünfläche, die der Wohnbebauung zugeführt werden soll, um die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kirchhöfel“ ist gleichzeitig mit einem Änderungsverfahren (21. Änderung) des Flächennutzungsplanes der SG Lengerich verbunden, so daß hier im Parallelverfahren eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

2 LAGE UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Ortslage Langen, östlich der Kreisstraße 322 und südlich der Rutener Straße. Es handelt sich dabei um eine ackerbaulich als Maisacker genutzte Fläche. Nördlich davon liegt ein für den Vereins- und Schulsport genutzter Sportplatz. Westlich befindet sich eine als Weide und Grünland genutzte Fläche, an die sich die Ortslage mit der Kirche und der Wohnbebauung in der Ortsmitte anschließt. Südlich und östlich des geplanten Baugebietes befinden sich freie Ackerflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Gemeinde Langen ist Teil der SG Lengerich. Die SG Lengerich ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) von 1990 als Grundzentrum ausgewiesen. Dieses dient der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Der Gemeinde Langen selbst werden im RROP keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.

Die durch die Gemeinde Langen verlaufenden Kreisstraßen 322 und 325 sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt. Außerdem liegt die Gemeinde Langen in einem Vorranggebiet zur Wassergewinnung. Das bedeutet, daß dieses Gebiet von Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie von großflächigem Bodenabbau freizuhalten ist.

Im Bereich der Gemeinde Langen ist nur die engere Ortslage ohne Darstellung im RROP. Diese ist umgeben von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist deshalb darauf zu achten, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungen soll sich vorrangig

auf Flächen mit geringer Ertragsfähigkeit beschränken. Allerdings handelt es sich bei dieser Zuordnung im RROP um eine generalisierte Darstellung, die nicht in jedem Fall als eine Begrenzung zukünftiger Bauflächen zu gelten hat. Zwischenzeitlich ist es in der Gemeinde Langen erforderlich geworden, landwirtschaftliche Flächen für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Davon ist auch die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen. Nach der bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsen handelt es sich bei dieser Fläche um Böden, die nur ein geringes bis mittleres Ertragspotential aufweisen. Weiterhin ist bei der gemeindlichen Planung darauf zu achten, daß die gewerbliche Wirtschaft und die Landwirtschaft vor heranrückender Wohnbebauung durch ein geordnetes Nebeneinander geschützt werden.

3.2 Flächennutzungsplanung

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kirchhöfel“ wird der Flächennutzungsplan der SG Lengerich geändert (21. Änderung). Der entsprechende Änderungsbereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach seiner Änderung erhält dieser Bereich die Darstellung Wohnbaufläche und in seinem nordwestlichen Teil, zwischen der Kirche und dem durch das Plangebiet verlaufenden Feldweg, die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.

Daraus kann der Bebauungsplan abgeleitet werden, dessen Geltungsbereich etwas kleiner ist als der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Er umfaßt lediglich die Ackerfläche südlich der Rutener Straße, nicht jedoch die geplante Erweiterung des Friedhofes und die Wohnbauflächen westlich des durch das Plangebiet verlaufenden Feldweges.

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet mit der dazugehörigen Erschließung und Eingrünung festgesetzt.

3.3 Bebauungsplanung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kirchhöfel“ ist bisher noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt und befindet sich im Außenbereich.

Für die an den Bebauungsplan Nr. 12 angrenzenden Flächen gibt es zur Zeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 für die Grundflächenzahl festgesetzt. Die Bebauung hat in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu erfolgen. Als Gebäudehöhe wird eine Traufhöhe von maximal 4,0 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Als Vollgeschoß ist nur das Erdgeschoß (eingeschossige Bauweise) zulässig. Die Bebauung soll über dem Erdgeschoß lediglich ein ausgebautes Dachgeschoß aufweisen und sich damit an der in der Gemeinde vorhandenen Bebauung orientieren.

Diese Festsetzungen gewährleisten die Entstehung einer lockeren Wohngebietsbebauung mit einem hohen Gartenanteil. Die Gemeinde möchte in ihrer ländlichen Siedlungsstruktur ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen lassen. Nach dieser Wohnform be-

steht die größte Nachfrage. Das Maß der baulichen Nutzung bietet außerdem die Möglichkeit von An- und Umbauten, um sich ändernden Wohnansprüchen z.B. in einer Familie mit heranwachsenden Kindern gerecht zu werden. Die Gemeinde hat die Erfahrung gemacht, daß Bebauungspläne mit engeren Festsetzungen einer solchen Entwicklung im Wege stehen.

Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, daß je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig sind und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung. Auf diese Weise wird der gewünschte Einfamilienhauscharakter innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gewahrt, in dem keine Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Ein solcher Bedarf an Geschößwohnungsbau ist in der ländlichen Gemeinde nicht vorhanden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Anlagen wie Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten um maximal 25% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Damit wird die Versiegelung auf ein geringstmögliches Maß für die Nutzung in einem Einfamilienhausgebiet festgeschrieben.

Für Garagen und überdachte Stellplätze ist zu beachten, daß diese nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze errichtet werden dürfen. Damit soll der Straßenraum von einengenden Baukörpern freigehalten werden und ein einheitlicher Vorgartenbereich entstehen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Dächer im Baugebiet dürfen nur mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad errichtet werden, so daß die ortstypische Bauweise im neuen Baugebiet fortgeführt werden kann. Für untergeordnete Bauteile gilt diese Festsetzung nicht. Außerdem können auch Garagen und Nebenanlagen mit einer flacheren Dachneigung errichtet werden.

Insbesondere am Ortsrand sind die Dachformen als ein wesentliches Merkmal für ein positives Ortsbild anzusehen. Zu diesem Zweck verfolgt die Gemeinde die gestalterische Absicht, eine an den traditionellen Bauformen orientierte Dachlandschaft auch in den Neubaugebieten zu verwirklichen. Ein wesentlicher Aspekt hierzu ist die Verhinderung von Flachdächern auf Hauptgebäuden, weshalb das neue Baugebiet den bereits vorhandenen Wohngebieten, die geneigte Dachformen aufweisen, angepaßt werden soll.

5 IMMISSIONEN

5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde hat bei ihren Planungen die Belange der Landwirtschaft derart zu berücksichtigen, daß die betriebliche Entwicklung nahegelegener Betriebe so wenig wie möglich behindert wird. Eine heranrückende Wohnbebauung kann eine Behinderung für einen Betrieb darstellen, da eine uneingeschränkte Entwicklung nicht mehr gegeben ist.

Östlich des neu geplanten Baugebietes befindet sich an der Rutener Straße ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der in nennenswertem Umfang Tiere hält. Nach einer Beurteilung des „TÜV Nord“ auf der Grundlage des Tierbestandes im Mai 1998 und des baulichen Zustandes der Stallanlagen unter Anwendung der VDI-Richtlinie 3471 stellt sich die Situation wie folgt dar:

Für den landwirtschaftlichen Betrieb ergibt sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Tierbestandes und der Silagelagerung eine Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle (1 GE/m³) an dem nordöstlich des Betriebes im Außenbereich gelegenen Wohnhaus in über 10% der Jahresstunden. Damit wird der Grenzwert der Erheblichkeit der Geruchsbelästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes überschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Überschreitungshäufigkeit unter 3% der Jahresstunden und damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Eine Erweiterung der Tierhaltung wäre nur möglich wenn maximal eine zu vernachlässigende Steigerung der Überschreitungshäufigkeit hervorgerufen wird. Ohne emissionsmindernde Maßnahmen an den vorhandenen Geruchsquellen und an einem geplanten Stall wäre eine Erweiterung nicht möglich, da die Steigerung der Geruchsbelästigung an dem nordöstlich des Betriebes gelegenen Wohnhaus nicht zu vernachlässigen wäre.

Durch das neu geplante Baugebiet an der Rutener Straße selbst entsteht deshalb keine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes. Der Betrieb ist bereits durch die vorhandenen Wohnhäuser in seiner direkten Nachbarschaft zur Rücksichtnahme gezwungen, so daß eine Erweiterung in geringem Umfang nur mit technischen Verbesserungen der Tierhaltung möglich wäre.

Damit kann, auch unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange, das neu geplante Baugebiet an der Rutener Straße entstehen, da die dadurch heranrückende Wohnbebauung nicht die Ursache für die Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes sein wird. Alle anderen landwirtschaftlichen Betriebe liegen in größerer Entfernung im Außenbereich und können bei der Planung des Baugebietes außer Acht gelassen werden.

Auch von dem landwirtschaftlichen Betrieb kann eine Rücksichtnahme auf die Planungen der Gemeinde verlangt werden. Nicht jede beliebige Erweiterungsmöglichkeit muß ihm zugestanden werden, sondern nur die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Weiterführung des Betriebes. Diese ist durch Neubauten an anderer Stelle ebensogut möglich.

Die Gemeinde Langen will ein neues Wohnbaugebiet in ihrer Ortslage ausweisen, da immer noch Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser besteht. Um eine sinnvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat die Samtgemeinde Lengerich in ihrem 21. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes die Fläche nach Prüfung aller öffentlichen und privaten Belange an der Rutener Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Auch bei dieser Planung sind die Belange des benachbarten Landwirtes in die Abwägung einbezogen worden. Aufgrund der derzeitigen Hofsituation ergaben sich keine Konflikte mit der Planung, da die errechneten Immissionsschutzabstände ausreichend sind. Die betriebliche Weiterentwicklung an anderer Stelle, z.B. in nördlicher Richtung, ist dem Landwirt zumutbar.

Immissionen aus Sportlärm

Nördlich des neu geplanten Baugebietes befindet sich ein Sportplatz, dessen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Der Platz hat für den Vereins- und Schulsport in Langen nur eine untergeordnete Bedeutung, da sich die Hauptsportanlage mit den entsprechenden Einrichtungen im Südwesten der Ortslage befindet. Der Platz an der Rutener Straße wird lediglich während der Punktseason für Jugendspiele der B-F Junioren bespielt. Es finden alle zwei Wochen am Samstag Nachmittag Heimspiele mit einer Gesamtspieldauer von ca. fünf Stunden statt. Da an diesem Platz nur eingeschränkte Duschmöglichkeiten bestehen und die Bodenverhältnisse einer stärkeren Belastung nicht standhalten, wird der Platz so wenig wie möglich für andere Gelegenheiten genutzt.

Für diese Nutzung in der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes ist eine Sportlärmberechnung durchgeführt worden. Da der Sportbetrieb nur an Samstagen während des Tages stattfindet, ist als Richtwert im Wohngebiet 55 db(A) zu beachten. Als Emissionsgrößen sind folgende Werte in die Berechnung eingeflossen:

Flächengröße des Platzes	8031 m ²
Schalleistungspegel	98 db(A)
Zuschlag für Informationshaltigkeit	6 db(A)
Zuschlag für Bodenreflexion	3 db(A)

An der nördlichen Grenze des Baugebietes sind nach dem Berechnungsverfahren 55,1 db(A) als Beurteilungspegel im 1. OG zu verzeichnen. Bei der Planung des Wohngebietes sind also keine Vorkehrungen zum Immissionsschutz gegenüber dem Sportlärm zu berücksichtigen.

5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Durch die Planungen des Baugebietes werden keine Immissionen hervorgerufen, die planerische Auswirkungen haben.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt einer intensiven Ackernutzung, die sich zum Teil im Norden, Süden und Osten fortsetzt. Dabei handelt es sich um einen kulturhistorisch gewachsenen Plaggengesch, der als wertvoller Bereich anzusehen ist. Die natürliche Nutzung für diese Eschflächen ist der Ackerbau, landschaftsprägendes Element ist die offene Feldflur. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung kann sich eine artenreiche Ackerwildkrautflora nicht entwickeln.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Gemeindeweg mit einem schmalen Ackerrand. Im westlichen Teil befinden sich Grünflächen, die zur Zeit als Weide genutzt werden. Gewässer und Gehölze sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Pflanzenarten, denen auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsen bzw. der Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommen würde. Auch nach § 28a bzw. b NNatG besonders schützenswerte Biotopie liegen nicht vor.

Für das Grundwasser entsteht aus der landwirtschaftlichen Nutzung ein hohes Nitrateintragsrisiko. Der Boden weist ein geringes Schutzpotential auf und es kommt zu einer akuten Gefährdung der oberflächennahen Grundwasserschicht. Ist der Boden nicht vegetationsbedeckt, gilt er als stark winderosionsgefährdet. Neben dem Verlust an Mutterboden kann es auch zu Staubeentwicklungen kommen.

Das Landschaftsbild ist durch die umliegende intensive Ackernutzung in einem leicht welligen Gelände gekennzeichnet. Als landschaftsbildprägende Elemente sind die Kirche und die Hofgehölze in der Ortslage Ruten zu nennen, die für das Planungsgebiet aber keine wertsteigernde Bedeutung haben.

6.2 Eingriff und Bewertung

Durch die Bebauung wird die intensive Ackernutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beendet. Der Lebensraum der offenen Feldflur geht für die dort angepaßten Lebewesen teilweise verloren. Allerdings ist die Bedeutung dieser Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering anzusehen, da durch die angrenzende Wohnbebauung mit ihren Hausgärten und den nördlich gelegenen Sportplatz nicht mehr von einer ungestörten offenen Feldflur zu sprechen ist.

Als kulturhistorisch gewachsener Plaggenesch hat der Boden eine größere Bedeutung als dies bei anderen intensiv genutzten Ackerflächen der Fall ist. Durch die Bautätigkeiten im Planungsgebiet kommt es zur Versiegelung bislang offener Bodenflächen, wodurch die Möglichkeit der Grundwasserneubildung beeinträchtigt und die Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers verschärft werden.

Des weiteren wird durch die angestrebte Bebauung im Planungsgebiet der Ortsrand weiter in die Landschaft hineingeschoben. Dadurch kommt es zu einer Veränderung der offenen Ackerlandschaft und zu deren Verlust als landschaftstypische Erscheinungsform.

Geschützte oder besonders wertvolle Biotope gehen durch die Realisierung der Planung jedoch nicht verloren. Der Eingriff erfolgt also in einem Gebiet, das nur allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt.

6.3 Kompensation

Eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird durch die Beschränkung der Gebäudehöhen erreicht, so daß das Landschaftsbild nicht durch höhere Gebäude beeinträchtigt wird. Als gestalterische Festsetzung müssen die Gebäude mit geneigten ortstypischen Dächern gestaltet werden.

Um das Baugebiet gegenüber der freien Landschaft einzugrünen, wird ein 10 m breiter Streifen am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Des weiteren sind ca. 5 m breite Grünstreifen am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes für Bepflanzungen vorgesehen.

Durch diese Maßnahmen werden die Randbereiche des Planungsgebietes deutlich aufgewertet und können einen sehr guten Beitrag zur Ortsrandeingrünung leisten. Gleichzeitig soll das künftige Baugebiet auf diese Weise vor angrenzenden Nutzungsarten geschützt werden. Die vorgesehenen Bepflanzungen mit Laubgehölzen und Sträuchern sowie die Beendigung des Düngemittleinsatzes in der Landwirtschaft ermöglichen eine Boden- und Kleinklimaverbesserung in diesen Bereichen. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes können dadurch aber nur zum Teil ausgeglichen werden.

Eine weitere Funktionsverbesserung wird sich durch die Anlage der Hausgärten ergeben. Dazu wird zur Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist.

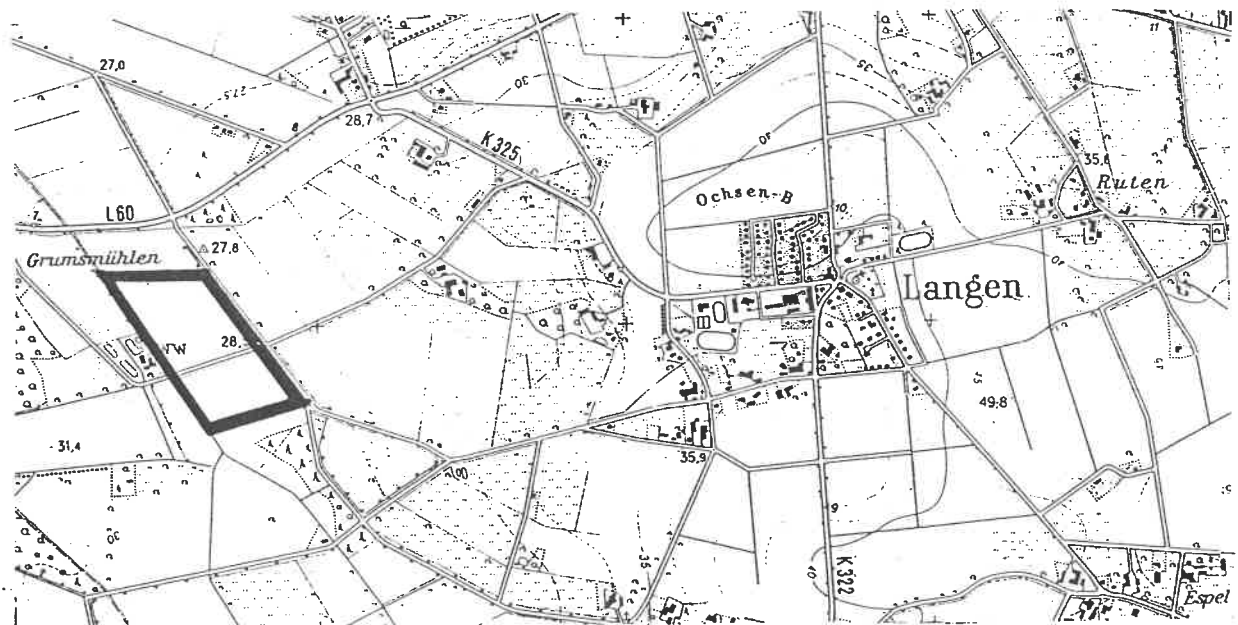
Eine Gegenüberstellung der Eingriffe zu den Kompensationsmaßnahmen zeigt Tabelle 1, die in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages 1996 erstellt wurde.

Tabelle 1: Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Biotop- / Nutzungstyp	Wertfaktor WE/qm	Bestand			Planung		
		Baugebiet qm	Kompensationsfläche qm	WE	Baugebiet qm	Kompensationsfläche qm	WE
Bebauungsplan Nr.12 "Kirchhöfel"							
Acker	1	44600		44600			0
unbefestigter Weg	2	1100		2200			0
Dachfläche, Pflasterfläche	0			0	16800		0
Straßen und Wege	0			0	4700		0
Straßenseitenräume	1			0	500		500
Hausgärten (PH)	1			0	16800		16800
Spielplatz	1			0	600		600
Pflanzstreifen	3			0	5800		17400
Regenrückhaltebecken	2			0	500		1000
				46800			36300
Ersatzfläche "Grumsmühlen"							
intensive Grünlandflächen	2		10500	12600			
extensive Grünlandflächen	3					10500	31500
Summen:				67800			67800

Nach der Realisierung des Bebauungsplanes verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 10500 WE, das sich aufgrund der hohen Wertigkeit des Plaggenesches ergibt. Dieser Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und im Zusammenhang mit der „Parklandschaft Grumsmühlen“ in der Gemeinde Langen durchgeführt werden (Flur 22, Flurstück 3 und 6, vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Übersichtsplan Kompensationsfläche Grumsmühlen



Maßstab: 1 : 10000

Die betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum des Wasserbeschaffungsverbandes Linger Land und werden zur Zeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Als Gesamtmaßnahme ist hier vom Wasserbeschaffungsverband geplant, eine Extensivierung der Grünlandnutzung durchzuführen und Heckenanpflanzungen vorzunehmen, um eine Verbesserung der Grundwasserqualität zu erreichen. Des weiteren können die Extensivierungsmaßnahmen auch die Eingriffe in den Boden des neu geplanten Baugebietes kompensieren und einen Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes leisten. Für die geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Kompensationsmaßnahme mit einer Flächengröße von 10500 m² erforderlich, die auf die Gesamtmaßnahme angerechnet werden kann. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde Langen mit dem Wasserbeschaffungsverband eine vertragliche Vereinbarung schließen, um die vom Wasserbeschaffungsverband im Mai 1998 angebotene Flächenverfügung, zu regeln. Dadurch ist die Maßnahme gesichert und eine Darstellung im Bebauungsplan Nr. 12 nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 BauGB).

7 VERKEHR

7.1 Bestand

Die Erschließung des Baugebietes „Kirchhöfel“ erfolgt über die am Nordrand verlaufende Rutener Straße. Diese Gemeindestraße führt zu der in der Ortsmitte gelegenen Kreuzung der beiden Kreisstraßen 322 und 325, an der sich auch eine Bushaltestelle befindet.

7.2 Planung

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch einen Feldweg an der Westgrenze des Baugebietes, der als Straße ausgebaut werden soll. Von dieser Straße aus führen zwei parallel verlaufende Planstraßen in Richtung Osten durch das Baugebiet, um dann wieder eine Verbindung zur Rutener Straße herzustellen. Die Planstraßen verlaufen aber nicht geradlinig durch das Baugebiet, sondern weisen auf der Hälfte ihres Verlaufs jeweils einen Knick auf, der eine platzartige Erweiterung des Straßenraumes darstellt und entsprechend gestaltet werden kann (z.B. zur Reduzierung der Geschwindigkeit). Des weiteren sind die Straßen so dimensioniert, daß Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sowie Müllfahrzeuge ungehindert fahren können.

Anzumerken ist noch, daß nicht die ganze Straßenparzelle, so wie sie in der Planzeichnung festgesetzt ist, versiegelt wird. Die Breite der Parzelle wurde so gewählt, daß ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für Straßengrün, öffentliche Stellplätze, die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen und die Führung der eigentlichen Fahrbahn vorhanden sind.

8 INFRASTRUKTUR

In der Gemeinde Langen sind alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf und soziale Einrichtungen vorhanden, die für eine Gemeinde dieser Größenordnung erforderlich sind. Die bestehenden Kapazitäten reichen aus, um das neue Baugebiet zu versorgen. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vorhanden.

Im neuen Baugebiet sind auch öffentliche Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden. Zu diesem Zweck wurde im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes ein Spielplatz festgesetzt. Nach der Berechnung gemäß Nieders. Spielplatzgesetz ist für die im Baugebiet zulässige Geschoßfläche von 10080 m² die Mindestgröße eines Spielplatzes von 300 m² erforderlich. Der Spielplatz im Baugebiet ist 650 m² groß und weist damit die erforderliche Größe auf. Er kann später auch noch zur Versorgung angrenzender Baugebiete dienen.

Die leitungsgebundene Infrastruktur ist bereits so verlegt worden, daß das neue Baugebiet problemlos an die Leitungen angeschlossen werden kann. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des „Wasserbeschaffungsverbandes Lingener Land“. Zur Versorgung mit Feuerlöschwasser werden in Absprache mit der Samtgemeindefeuerwehr Unterflurhydranten eingebaut. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der „VEW Energie AG“. Für die elektrische Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich. Die Fläche dafür wird am Spielplatz als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Lage und Größe die VEW im Beteiligungsverfahren mitgeteilt.

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Baugebietes wird durch die „Deutsche Telekom AG“ gewährleistet. Bei der Bepflanzung im Bereich der Leitungen ist das DVGB-Arbeitsblatt zu beachten.

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

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der SG Lengerich angeschlossen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser und das der Straßengrundstücke soll im Baugebiet in einem Regenrückhalteteich gesammelt und soweit möglich versickert werden. Hierzu ist im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes eine gemeinsame Rückhaltung vorgesehen. In welchem Umfang eine Versickerung oder Rückhaltung erforderlich ist wird bei der Entwässerungsplanung ermittelt. Der Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung wird rechtzeitig beim Landkreis Emsland gestellt. Bei der Planung der Versickerung ist zu beachten, daß sich das Plangebiet im Einzugsbereich des Wasserwerkes Grumsmühlen (Schutzzone III B) befindet und nur mit ausreichend Abstand zum Grundwasser versickert werden darf.

9 ALTLASTEN

Über das Vorkommen von Altlasten im Planungsgebiet liegen der Gemeinde zur Zeit keine Erkenntnisse vor.

10 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	3,36 ha
Anpflanzflächen	0,46 ha
Maßnahmeflächen	0,12 ha
Verkehrsfläche	0,52 ha
Versorgungsfläche Wasser	0,05 ha
Spielplatz	0,06 ha
gesamt	4,57 ha

11 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517).

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 öffentlich in der Zeit vom 30.07.1998 bis zum 31.08.1998 ausgelegen.

Langen, den ... 19.10.1998



.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Langen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 12 in der Sitzung am 22.09.1998 beschlossen.

Langen, den ... 19.10.1998



.....
Bürgermeister