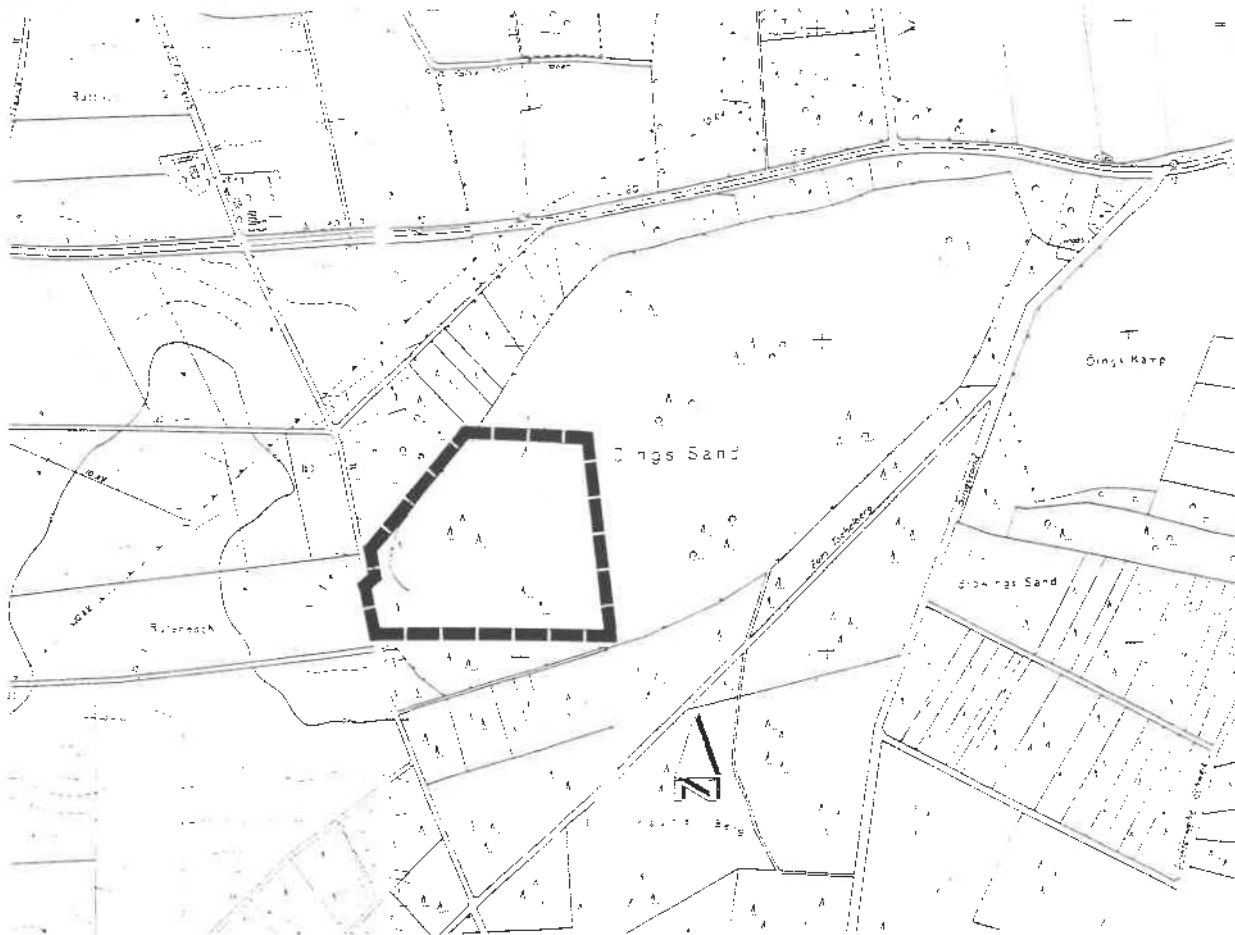


EMEINDE LANGEN

Landkreis Emsland



Übersichtsplan M. 1: 10.000

Grundlage des Übersichtsplanes: verkleinerte Deutsche Grundkarte 1: 5 000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Lingen

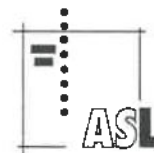
Geltungsbereich: Gebiet südlich der Lingener Straße L 60, im Norden, Süden und Westen begrenzt durch Waldflächen sowie im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Öings Sand" der Gemeinde Lingen

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

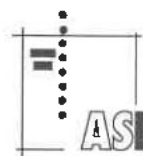
"Tannenkämpfe"

BEGRÜNDUNG

GEM. § 9 (8) BauGB



Architektur- und
Stadtplanungsbüro
Lingen
Dipl.-Ing.
Klaus Großpietsch
Kaiserstr. 10 a
49809 Lingen
Tel. (05 91) 5 95 66
Fax (05 91) 5 95 77



<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
<u>1. Grundlagen und Geltungsbereich</u>	2
1.1 Geltungsbereich	2
1.2 Planunterlage	2
1.3 Regionales Raumordnungsprogramm	2
1.4 Flächennutzungsplan	3
<u>2. Ziele und Zwecke der Planung</u>	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	6
2.3 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes	6
2.4 Städtebauliches Konzept	7
<u>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	8
3.1 Bauliche Nutzung	8
3.2 Verkehr	10
3.3 Grünflächen	11
3.4 Natur und Landschaft	12
<u>4. Auswirkungen der Planung</u>	15
4.1 Landwirtschaftliche Belange	15
4.2 Belange der Forstwirtschaft	15
4.3 Belange des Verkehrs	16
4.4 Belange des Immissionsschutzes	16
<u>5. Durchführung der Planung</u>	21
5.1 Ver- und Entsorgung	21
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
5.3 Bodenfunde	24
5.4 Sozialplan	24
5.5 Bodenordnung	24
5.6 Nachrichtliche Angaben	24
5.7 Hinweise	24
5.8 Kosten der Durchführung der Erschließung	25
5.9 Städtebauliche Werte	26
<u>6. Verfahren</u>	26
6.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	26
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	26
6.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	27
Verfahrensvermerke	28
Verzeichnis der Anlagen zur Begründung	29



1. Geltungsbereich und Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18, Baugebiet "Öings Sand" liegt etwa 2,5 km östlich des Ortskerns der Ortslage Langen und hat eine Größe von ca. 6,27 ha. Die Lage des Plangebietes ist in dem vorstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

Es wird im Norden und Süden durch Waldflächen begrenzt. Im Westen bilden landwirtschaftliche Nutzflächen die Plangebietsgrenze; östlich grenzen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 18, Baugebiet "Öings Sand" der Gemeinde Lengerich an.

Bei dem Plangebiet "Tannenkämpe" handelt es sich um den westlichen Teil der Flächen des ehemaligen Bundeswehrmunitionsdepots Lengerich/Langen. Der östliche Teilbereich des Depots liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Öings Sand" der Gemeinde Lengerich.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes "Tannenkämpe" sind Lagerhallen, Dienstgebäude, Zufahrtstraßen und Freiflächen, die zumeist mit Kiefernforsten bestanden sind, vorhanden.

1.2 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000 angefertigt. Die digitale Planunterlage wurde von der Kataster- und Vermessungsbehörde Emsland, Katasteramt Lingen zur Verfügung gestellt. Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Lengerich, Gemarkung Lengerich, Flur 53.

Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch des Katasteramtes Lingen unter der Nummer L4-88/2000 geführt.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gemäß § 13 Abs. 4, § 19 Abs.1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBL. S. 187) erlaubt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt der gesamte Planbereich in einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft" und ist zusätzlich als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung" gekennzeichnet.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Aufgrund der für diese militärische Anlage aus Sicherheitsgründen bis zu ihrer Freigabe angeordneten strengen Geheimhaltung, wurde diese Bundeswehrfläche, einschließlich ihrer Anlagen, in keiner Kartenunterlage dargestellt und bei der Aufstellung des RROP 1990 mit seiner tatsächlichen Nutzungsform nicht berücksichtigt.

Insbesondere die im Regionalen Raumordnungsprogramm getroffenen Festlegungen zu den Zielen der Raumordnung ("Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft" und "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung") entsprachen nicht der realen militärischen Nutzung des Geländes.

Nach der Auflösung des Munitionsdepots und der Freigabe der Flächen durch die Bundeswehr, standen die Gemeinden Lengerich und Langen, deren gemeinsame Gemeindegrenze durch das Depotgelände verläuft, vor der Frage der Wiedernutzung des Areals. Infolge der dringend benötigten Gewerbeflächen in der Gemeinde Langen, sowohl als auch in der Gemeinde Lengerich, entschieden sich beide Kommunen für die Konversion der ehemaligen Liegenschaft der Bundeswehr zu einem Gewerbegebiet. Mit der geplanten Konversion wurde dem Prinzip "Umnutzung vor Neuausweisung" entsprochen, was der Zielsetzung einer verstärkten "Innenentwicklung" in den Gemeinden gleichkommt.

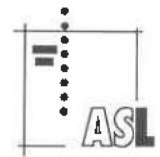
Bedingt durch die bisherigen militärischen Nutzung des Gebietes, stand die Fläche bislang weder für eine Erholungsnutzung noch für eine forstwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung, da sie der militärischen Geheimhaltung unterlag und komplett eingezäunt bzw. bewacht war. Die Zugänglichkeit für Erholungssuchende war daher nicht möglich, so daß mit der Umwandlung des Geländes zu einem Gewerbegebiet, keine Flächen für die Erholung verloren gehen. Außerdem stand in der Vergangenheit diese Fläche der Forstwirtschaft über ca. 30 Jahre nicht zur Verfügung, so daß eine Einschränkung der forstwirtschaftlichen Belange nicht gegeben ist.

Durch die geplante Umnutzung wird sich die im RROP vorgesehenen Nutzungsformen nicht einstellen. Da Gebiete mit besonderer Bedeutung im Regionalen Raumordnungsprogramm keine verbindlichen Festlegungen darstellen und von ihren angestrebten Zielen in begründeten Fällen abgewichen werden kann, räumen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung und Sicherung von Arbeitsplätzen, die Gemeinden Lengerich und Langen den Interessen der lokalen Wirtschaft gegenüber anderen Belangen den Vorrang ein.

Eine Anpassung der Ziele der Raumordnung wird bei der derzeitigen Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes seitens des Landkreises Emsland für dieses Gebiet berücksichtigt.

1.4 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich, Mitgliedsgemeinde Langen, ist die Art der Bodennutzung im Planbereich komplett als Fläche für die Forstwirtschaft mit der Zweckbestimmung - Erholungswald dargestellt. Diese Fläche ist der nördliche Teil eines zusammenhängenden Waldgebietes.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Ferner ist im Norden die Landesstraße (L 60) als vorhandene Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Darüberhinaus sind keine weiteren Darstellungen im Änderungsbereich getroffen.

Diese städtebauliche Zielsetzung bedarf einer Änderung, da zur weiteren Gewerbeentwicklung in Langen zusätzliche Bauflächen für Gewerbebezüge benötigt werden.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Teiländerungsbereich Nr. 25.1 die Fläche für die Forstwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewidmet, um die Konversion des ehemaligen Bundeswehrgeländes zu einem dringend benötigten, gemeindeübergreifenden Gewerbegebiet der Gemeinden Langen und Lengerich zu ermöglichen. Außerdem wird im Norden des Plangebietes die Verkehrsfläche der Landesstraße 60 nach Süden geringfügig erweitert, um den Knotenbereich L 60/Einfahrt Gewerbegebiet entsprechend der verkehrstechnischen Anforderungen ausbauen zu können.

Um ein störungsfreies Nebeneinander zwischen der westlich und östlich angrenzenden Wohnnutzung und dem neuen Gewerbegebiet gewährleisten zu können und um die angrenzende Wohnbebauung im Außenbereich vor Schallimmissionen zu schützen, ist das Gewerbegebiet (G) umgrenzt als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Diese städtebauliche Zielvorstellung wird in der Gemeinde Langen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitplanung ist ein Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene.

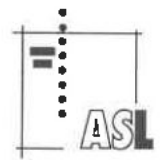
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Flächennutzungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern.

Die Grundsätze des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes sehen als vorrangiges Ziel der Raumordnung und Landesplanung eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung des Landes vor.

Unterschieden wird bei der Entwicklung bzw. Sicherung der Siedlungs- und Raumstruktur zwischen "Ländlichen Räumen" und den stärker verdichteten Bereichen des Landes, den "Ordnungsräumen", wobei die Siedlungsstruktur auf das zentralörtliche System (Oberzentrum, Mittelzentrum, Grundzentrum) ausgerichtet ist.

Für die Einstufung von Städten und Gemeinden in das zentralörtliche System sieht das LROP die Festlegung von Ober- und Mittelzentren vor; die Festlegung von Grundzentren erfolgt in den Regionalen Raumordnungsprogrammen.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet. Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

Für den Landkreis Emsland existiert ein förmlich beschlossenes Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) in der Fassung vom 09.07.1990. In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur sieht das RROP vor, das durch Weiterentwicklung, die wirtschaftliche Leistungskraft in der gewerblichen Wirtschaft, des Handels und der Dienstleistungen auszubauen ist. Neben der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze ist die Schaffung neuer Arbeitsplätze vorrangiges Ziel zur Förderung der emsländischen Wirtschaft. Ferner ist eine Vergrößerung des Angebotes an Arbeits- und Ausbildungsplätzen anzustreben, wobei besonders Betriebe des produzierenden Gewerbes anzusiedeln sind.

Nach den Vorgaben der übergeordneten Planungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 1994), liegt die Gemeinde Langen in einem "Ländlichen Raum" dessen Raum- und Siedlungsstruktur so zu entwickeln ist, das u.a. ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung, insbesondere für Frauen, gesichert und verbessert wird, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und durch Schaffung neuer Arbeitsplätze.

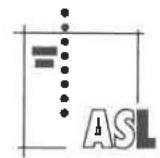
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland wurde der Gemeinde Lengerich die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Zur Verwirklichung der Zielsetzung des RROP zur Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungssituation ist es notwendig, geeignete Flächen für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung von Gewerbebetrieben in der Gemeinde Langen vorhalten zu können.

Um den Festlegungen der Landesraumordnung und dem Regionalen Raumordnungsprogramm nachzukommen, hat sich die Gemeinde Langen (zusammen mit der Gemeinde Lengerich) entschieden, das freigesetzte Flächenpotential des Munitionsdepots Langen/Langen einer Neuordnung zu unterziehen und das Gelände zur Verbesserung des gemeindlichen Gewerbeflächenangebotes zu verwenden, um hierdurch gleichzeitig der Gefahr einer langfristig leerstehenden "Militärbrache" aufgrund fehlender Nachfolgenutzungen vorzubeugen.

Als Grundlage dieser Neuordnung wurde von beiden Kommunen, mangels fehlender Gewerbeflächen in den jeweiligen Gemeinden, das städtebauliche Entwicklungsziel formuliert, die Konversionsfläche als Potential für die lokale Wirtschaft zu nutzen und somit gleichzeitig die Engpässe bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen in den Gemeinden zu beheben.

Daher haben beide Gemeinden innerhalb ihrer Hoheitsgebiete die Aufstellung von Bebauungsplänen eingeleitet.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Auf einer Fläche von ca. 20,47 ha (Flächenanteil der Gemeinde Lengerich ca. 14,20 ha, Flächenanteil der Gemeinde Langen ca. 6,27 ha) soll mit den Mitteln der Bauleitplanung, die Grundlage geschaffen werden, um die sich anschließenden weiteren Planungsvorgänge einzuleiten.

Insbesondere der Forderung des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, nach der die Belange der ortsansässigen, mittelständischen Wirtschaftsunternehmen zu berücksichtigen sind, wird hierdurch Rechnung getragen.

Aufgrund dieser geplanten städtebaulichen Entwicklungsabsichten entspricht demzufolge die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Langen den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

2.2 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Langen - Satzung gemäß § 10 BauGB - die Aufgabe, die planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt (§ 1 BauGB). Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs.1 BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.6 BauGB).

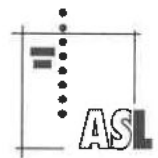
2.3 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes

Die intensive Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden.

Im Mittelpunkt lokaler Wirtschaftsförderungsbemühungen steht die Gewerbeflächenpolitik, wobei die Bereitstellung gewerblich nutzbarer Bauflächen für die teilräumliche Entwicklung der Kommunen von erheblicher Bedeutung ist.

Auch in der Gemeinde Langen ist die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftspolitik.

Zur Stärkung der heimischen Wirtschaft sowie zur Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ist die Gemeinde Langen bemüht, durch die Ausweisung von Gewerbeflächen die Ansiedlung bzw. die Erweiterung vorhandener Betriebe zu ermöglichen.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

In der Gemeinde Langen ist die Lage auf dem Gewerbeflächenmarkt stark angespannt. Die Grundstücke des nordwestlich der Ortslage gelegenen Gewerbegebietes "Klein Tirol" sind vollständig an Unternehmen vergeben, so daß die Gemeinde Langen mittlerweile über keinerlei Gewerbeflächen verfügt.

Vor diesem Hintergrund und um weiterhin Wirtschaftsunternehmen die Ansiedlung in der Gemeinde zu ermöglichen, aber auch um innerhalb des kommunalen Standortwettbewerbes auf dem Gebiet der Gewerbeansiedlung konkurrenzfähig zu bleiben, ist es dringend notwendig, in der Gemeinde Langen weitere Gewerbeflächen zu schaffen.

In der Gemeinde Langen stehen somit zur Zeit keine Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Damit es nicht zu einem unbeabsichtigten Entwicklungsstopp durch das Fehlen dieser Flächen kommt, soll nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Tannenkämpe" dieser Engpaß behoben werden.

Durch die Flächenfreigabe des Munitionsdepots Langen/Langen seitens der Bundeswehr, bietet sich für die Gemeinde Langen, nunmehr die Möglichkeit, eine bisher den städtebaulichen Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinden entzogene Fläche, in die kommunale Verfügbarkeit zurückzuführen.

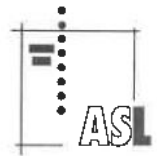
Da das Bundeswehrgelände sich zum Teil auf Langener und zum Teil auf Lengericher Gemarkungsflächen befindet, haben beide Gemeinden die Freigabe dieser militärischen Flächen frühzeitig als Chance verstanden, durch eine Konversion dieses Geländes, das freigesetzte Flächenpotential zur Verbesserung des gemeindlichen Gewerbeflächenangebotes zu verwenden. Mit den inzwischen vom Bundesvermögensamt erworbenen Flächen haben sie die Voraussetzungen für den Zugriff auf das Gelände geschaffen, um somit die zivile Nachnutzung des ehemaligen Bundeswehrstandortes zu realisieren und um eine wertvolle Fläche für wirtschaftliche Strukturverbesserungen zurückzugewinnen. Daher haben beide Gemeinden beschlossen in interkommunaler Kooperation die ehemaligen Militärf Flächen zu einem Gewerbegebiet umzunutzen und die Aufstellung von Bebauungsplänen eingeleitet.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Langen ist erforderlich, um die Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich weiter zu konkretisieren und hiermit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit für die geplanten Ansiedlungsvorhaben zu schaffen.

Den Belangen der ortsansässigen, mittelständischen Wirtschaft wird hierdurch Rechnung getragen.

2.4 Städtebauliches Konzept

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Baugebiet: "Tannenkämpe" wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, welcher die Nutzung der bisher als Munitionsdepot genutzten Flächen der Bundeswehr, an die geplante gewerbliche Nachfolgenutzung anpaßt.



Das Konzept sieht die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im gesamten Bereich der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft vor, die innerhalb der Gemarkung Langen gelegen sind (ca. 6,27 ha).

Entlang der im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen, deren Straßenverkehrsflächen für den zukünftigen gewerblichen Lieferverkehr ausgebaut werden sollen, ist die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken vorgesehen, wobei die bestehende Infrastruktur bzw. die vorhandenen baulichen Anlagen und Hallen den Unternehmen zur Verfügung stehen. Durch den gewählten Flächenzuschnitt der ausgewiesenen Gewerbeflächen, ist sowohl eine Nutzung der bestehenden Anlagen einschließlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten, als auch der Bau neuer Produktionshallen möglich.

Neben der Bereitstellung von gewerblichem Bauland, sind in den südlichen, nördlichen und westlichen Randbereichen des Bebauungsplanes, auf öffentlichen und privaten Flächen, Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um den vorhandenen Gehölzbestand zu schützen und gleichzeitig das z.Zt. vorhandene visuelle Erscheinungsbild so weit wie möglich beizubehalten. Innerhalb des Plangebietes verbleiben im mittleren Teil ebenfalls Gehölzstreifen als Sichtschutz zwischen den Gewerbeflächen und werden durch entsprechende Festsetzung geschützt. Diese Maßnahmen bewirken zusätzlich eine Minimierung des Eingriffs in die bestehenden Waldflächen.

Durch die vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung wird demzufolge eine erforderliche Erweiterung des gewerblichen Bauflächenangebotes in der Gemeinde Langen vorgenommen und gleichzeitig städtebaulich, durch die Konversion der Militärfäche, die Probleme im Bereich der gewerblichen Standortvorsorge innerhalb der Gemeinde Langen abgebaut.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

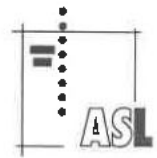
3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die Flächen entsprechend der v.g. Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Das neue Gewerbegebiet (GE) dieses Bebauungsplanes dient vor allem für die Erweiterung des Angebotes von Gewerbeflächen in der Gemeinde und ist gleichzeitig aufgrund seiner Größe als langfristige Flächenreserve für gewerblichen Bauflächen in Langen anzusehen.

Aufgrund der in Langen bestehenden Gewerbeflächenknappheit ist beabsichtigt eine hohe Ausnutzung der Flächen für die Gewerbeansiedlung zu realisieren.



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Andere Nutzungen reduzieren daher das Flächenangebot für potentiell ansiedlungswillige Betriebe und werden daher nach dem Gebietscharakter dieses Gewerbegebietes als unverträglich angesehen.

Um die vorgenannte Entwicklung im Gebietes zu sichern, wird eine Nutzungsbeschränkung in der Weise vorgenommen, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes als sonstige Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
(§ 2 textliche Festsetzung)

Zusätzlich wird das vorgenannte Planungsziel dadurch unterstützt, indem die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
(§ 3 textliche Festsetzung)

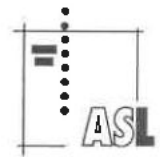
Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und andererseits die neuen Gewerbeflächen angemessen in die Umgebung eingefügt werden. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird für das Gewerbegebiet (GE) eine zwei geschossige Bebauung vorgeschrieben, wie sie in Gewerbegebieten üblich ist und auch von den lokalen Handwerksbetrieben nachgefragt wird.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet (GE) von 0,8 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert. Mit dieser Festsetzung wird eine optimale Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet.
- Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) für das Gewerbegebiet (GE) von 1,6 ergibt sich analog zu der festgesetzten Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der in den Obergeschossen zulässigen Nutzflächen.
- Um dem besonderen Sicherheitsbedürfnis der Bauleitplanung im beplanten Bereich Rechnung zu tragen, wird in § 6 der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben, das Grundstücksteilungen gem. § 19 Abs. 2 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedürfen. Dies gilt nicht in den in § 19 Abs. 4 BauGB aufgeführten Fällen.

Bauweise

Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise nach § 22 BauNVO wird im Gewerbegebiet verzichtet, weil die Möglichkeit, Gebäude (z.B. Produktionshallen) mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichten zu können gewährleistet sein muß, was beispielsweise bei einer festgesetzten offenen Bauweise nicht möglich ist.



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen im Plangebiet ist großzügig festgesetzt, um die entsprechenden baulichen Entwicklungen auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5,00 m zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen ein, so daß ein ausreichend großer Freiraum erhalten bleibt. Die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen sind dennoch ausreichend bemessen, um die Flächenansprüche der Unternehmen gerecht werden zu können. Die Abstandsvorschriften der Nieders. Bauordnung (NBauO) werden hierdurch nicht berührt.

- Zur stärkeren Gliederung der Gebäude und um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen für Überschreitungen der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche zugelassen werden.
(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

3.2 Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Nördlich des Plangebietes verläuft die Lingener Straße (L 60). Über diese Straße bzw. über die Anbindung des Plangebietes an das benachbarte Gewerbegebiet "Öings Sand" der Gemeinde Lengerich erhalten die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes "Tannenkämpfe" eine Verbindung zum örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßennetz, so daß eine leistungsfähige Erschließung des Gewerbegebietes gesichert ist.

Durch die geplante Konversion des ehemaligen Bundeswehrdepots in ein Gewerbegebiet, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb dieses Anschlußbereiches zu rechnen. Daher wird eine Linksabbiegespur notwendig. Hierzu wird die Gemeinde Lengerich mit dem Straßenbauamt Lingen vor der Genehmigung des Bebauungsplanes "Öings Sand" eine Vereinbarung abschließen, in der die Details der neuen Einmündung geregelt werden.

Straßenverkehrsflächen (Innere Erschließung)

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tannenkämpfe" den westlichen Teil des ehemaligen Bundeswehrdepots darstellt, sind bereits Erschließungsstraßen vorhanden. Daher werden im zukünftigen Gewerbegebiet "Tannenkämpfe" diese Straßentrassen beibehalten und ausgebaut. Das Straßensystem im Bebauungsplan Nr. 13 ist demzufolge der westliche Teil der Ringstraße, die von der Haupteerschließungsachse im Gebiet "Öings Sand" nach Westen abzweigt.



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Diese Ringstraße war bisher in einer Breite von ca. 4 m ausgebaut und diente dem Anlieferverkehr der Lagerhallen; ein Begegnungsverkehr war nicht möglich. Für die beabsichtigte Nachfolgenutzung als Gewerbegebiet ist dieser Straßenquerschnitt nicht ausreichend und wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 10 m neu festgelegt.

Mit der erweiterten Querschnittsaufteilung wird, neben dem Ausbau der Fahrbahn, die dann den Begegnungsfall Lkw/Lkw sowie Gegenverkehr zuläßt, die Einbeziehung der z.T. vorhandenen bzw. die Anlegung neuer Versickerungsanlagen für das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Diese Sickeranlagen im Straßenraum sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Die endgültige Aufteilung des Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten.

Dabei wird davon ausgegangen, daß sich die in den Ausbauplänen festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen an die Empfehlungen der EAE-85/95 für Entwurfs-elemente in Industrie- und Gewerbegebieten orientiert.

Eine Anbindung der z.Zt. forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Plangebietes ist für spätere Baugebietserweiterungen im Entwurfskonzept durch eine Verlängerung des westlichen Straßenbogens nach Norden berücksichtigt worden.

Öffentliche Parkplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen kann innerhalb des auf eine Breite von 10 m erweiterten öffentlichen Straßenraumes entsprechend berücksichtigt werden.

Private Einstellplätze

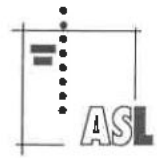
Auf allen Baugrundstücken läßt es die Art der Bebauung zu, die für das einzelne Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen.

3.3 Grünflächen

Das Entwurfskonzept für den Bebauungsplan sieht eine Reihe von Grünflächen vor, die zum Teil der Eingrünung des Gewerbegebietes und zum Teil der Erhaltung und Entwicklung von Landschaftsbestandteilen dienen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den öffentlichen Grünflächen im westlichen Teil des Plangebietes sind in den als **E 1** gekennzeichneten Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Diese öffentlichen Grünflächen dienen als Überlaufmöglichkeiten bzw. für die Notentlastung der in den Erschließungsstraßen angeordneten Versickerungsbeete.
(siehe auch hierzu Abschnitt 5.1 Ver- und Entsorgung - Oberflächenentwässerung)

Es sollen Pflanzungen mit feuchteverträglichen Gehölzen in den Randbereichen erfolgen. Die übrigen Bereiche der Mulden werden der Sukzession überlassen, so daß sich eine den real entstehenden Feuchteverhältnissen entsprechende Vegetation entwickeln wird.

(§ 5 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

In den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sowie im Innern des Gewerbegebietes werden auf privaten Flächen Gehölzbestände erhalten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, um diese Baumbestände in ihrem Bestand zu sichern.

Mit diesen Maßnahmen verbleiben Schutzabstände zu den angrenzenden Waldflächen bzw. werden die inneren Bereiche des Gewerbegebietes mit Grünbeständen strukturiert. Zusätzlich kann durch den Erhalt des hier vorhandenen Gehölzbestandes der Waldeingriff minimiert werden.

Pflanzenliste

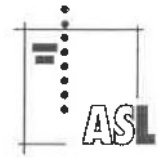
Für die zuvor beschriebenen Grünordnungsmaßnahmen sind speziell ausgewählte Baum-, und Straucharten notwendig und in § 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen beispielhaft aufgeführt.

3.4 Natur und Landschaft

Der 1993 durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 8 a (hier insbesondere Abs. 1) regelte bisher das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung.

Mit Inkrafttreten des neuen Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) wurden die städtebaulichen Regelungen des § 8 a BNatSchG in das Baugesetzbuch (BauGB) übernommen. Dies betrifft wesentlich die planerische Abwägung, die Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten in Plänen und die Kostentragungsregelung bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde.

In der neu eingefügten Bestimmung des § 1 a - Umweltschützende Maßgaben für die Abwägung - wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung, insbesondere die Abwägung zu einzelnen umweltrelevanten Regelungen bestimmt. Hierzu zählt insbesondere die Eingriffsregelung. Im BNatSchG verbleiben hingegen die naturschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen in den Naturhaushalt.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Gemäß dem Nds. Naturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen diese nicht mehr als notwendig beeinträchtigen (§ 8 NNatG).

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung stellt einen Eingriff in diesem Sinne dar, da durch sie die Gestalt und Nutzung von Flächen sowie deren Funktionen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild verändert werden.

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

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung sowie zur Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, hat die Gemeinde Langen die Erstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 13 in Auftrag gegeben. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Anlage 1 beigefügt.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt. Unvermeidbare, verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft wurden minimiert bzw. ausgeglichen. Nähere Einzelheiten zum derzeitigen Bestand von Natur und Landschaft, zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die natürlichen Gegebenheiten, der Eingriffsbewertung auf der Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages sowie der Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind diesem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Nachfolgend werden die wesentlichen planungsrelevanten Aussagen im Hinblick auf den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz sowie der Kompensationsmaßnahmen zusammengefaßt:

Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Im Zuge der Planaufstellung wurde nach der grünordnerischen Beurteilung des Vorhabens durch mehrfache Rückkoppelungsschritte zwischen Städtebauentwurf und Landschaftsplanung Art und Umfang der absehbaren Eingriffe innerhalb des Plangebietes abgestimmt und in der Schwere ihrer Wirkung reduziert.

Damit wird dem Gebot der Vermeidung der Eingriffe nach § 8 NNatG Rechnung getragen.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen

- Standortwahl für die neuen Gewerbeflächen auf einer bisher als Munitionsdepot genutzten Bundeswehrfläche;
- Erhalt von Gehölzbeständen an den Rändern bzw. innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen und privaten Flächen;
- Schonung des Wasserhaushaltes durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken sowie
- Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen in Versickerungsbeeten als Minimierung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Maßnahmen nach § 10 NNatG, die erforderlich sind, um "die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt" (Ausgleichsmaßnahmen) werden folgende Vorkehrungen festgesetzt bzw. im landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlen:

- Gehölzpflanzungen an Versickerungsmulden mit feuchtverträglichen standortgerechten heimischen Gehölzen.

Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

Trotz der v.g. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen kann nicht verhindert werden, daß bei der Realisierung der Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Diese ergeben sich u.a. aus der Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden baulichen Anlagen sowie durch die Störung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Unter Abwägung aller Belange nach § 11 NNatG kann dennoch davon ausgegangen werden, daß hier die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgehen, weil andere Belange (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen) höher gewichtet werden.

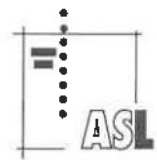
Aus diesem Grund werden gemäß § 12 NNatG Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der verlorenen Werte erforderlich. Nach der Ermittlung der Werteinheiten für den Eingriff in Natur und Landschaft und der im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit, welches auf verschiedenen externen Flächen in der Gemeinde Langen ausgeglichen werden soll.

Die Anlage und Art der Maßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. mit dem Nds. Forstamt Lingen erfolgen.

Für die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen stehen der Gemeinde Langen folgende Flächen zur Verfügung:

1. Ausgleichsfläche - Bereich Grumsmühlen

Auf der Fläche unmittelbar östlich des Wasserwerkes Grumsmühlen sind auf einer Fläche von 17,37 ha bereits Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Projektes "Parklandschaft WBV `Lingener Land` in Grumsmühlen" realisiert worden. Ziel dieser Maßnahmen ist es, das Schutzgut Oberflächenwasser auf seinem Weg zum Grundwasser möglichst wenig zu belasten. Das Projekt dient also in seiner Auslegung dem Schutz der Ressource "Trinkwasser". Im Rahmen der Bauleitplanung können die neuen schutzgutbezogenen Flächenfunktionen durch die Bildung eines Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Die Gemeinde Langen hat bereits auf Teilbereiche dieses Flächenpools zurückgegriffen. Es verblieben 54.000 Werteinheiten, die als Ausgleich des Kompensationsdefizites für den Bebauungsplan Nr. 13 "Tannenkämpe" angerechnet werden.

Die Entfernung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmeort beträgt ca. 5,0 km.

2. Ausgleichsfläche - Bereich Deepenbrook

Diese Ausgleichsfläche liegt etwa 4,5 km nordwestlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um eine rd. 3,1695 ha große Ackerfläche, auf der innerhalb eines Teiles von ca. 2,3325 ha die notwendige Waldaufforstung durchgeführt wird. Die Restfläche von 0,8370 ha bleibt der Sukzession überlassen und wird durch eine Geländemodellierung weiter aufgewertet.

Durch diese Maßnahmen werden 125.760 Werteinheiten neu geschaffen. Da das Kompensationsdefizit im B-Plan "Tannenkämpe" jedoch nur 125.535 WE beträgt, verbleiben 255 WE zum Ausgleich für andere Eingriffe. Somit ist das aus dem Eingriff des B-Planes "Tannenkämpe" resultierende Kompensationsdefizit ordnungsgemäß ausgeglichen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landwirtschaftliche Belange

Durch die beabsichtigte Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt; es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

Auf den ehemals agrarisch genutzten Flächen der externen Ausgleichsflächen sind bereits bzw. werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Durch die Veräußerung bzw. durch den Abschluß langfristiger Pachtverträge zwischen den Flächeneigentümern und der Gemeinde haben die Landwirte eigenverantwortlich die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieser Fläche aufgegeben.

Die Belange der Landwirtschaft werden somit nicht unzumutbar berührt.

4.2 Belange der Forstwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Tannenkämpe", soll vor allem der Engpaß bei der Gewerbeflächenversorgung in der Gemeinde Langen behoben werden. Aus diesem Grund wird eine Waldfläche von ca. 2,33 ha für die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes in Anspruch genommen.

Der zu diesem Zweck gewählte Standort ist Teil einer Konversionsfläche eines ehemaligen Munitionsdepots der Bundeswehr, das aus Zwecken der Tarnung in einem Wald angelegt wurde. Somit ist diese Fläche seit ca. 30 Jahren einer forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Baugebiet: "Tannenkämpe"

In der Gemeinde Langen existiert jedoch ein dringender Nachholbedarf bei der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Aus diesem Grunde wurde seitens der Gemeinde eine Konversion des ehemaligen Militärgeländes zu einem Gewerbegebiet angestrebt, da die vorhandene Infrastruktur z.T. für gewerbliche Zwecke weiter genutzt werden kann.

Um den ansiedlungswilligen Betrieben zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet einzuräumen zu können, ist ein Eingriff in die vorhandenen Waldbestände deshalb unumgänglich.

Zur Kompensation dieses Eingriffs in den Wald, wurde unter Beteiligung des Nds. Forstamtes Lingen und der Unteren Naturschutzbehörde eine Bewertung der betroffenen Waldflächen vorgenommen. In Übereinstimmung mit beiden Fachämtern wurde festgelegt, dass die betroffenen Waldflächen im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe, ergibt sich ein Ersatzbedarf für Wald von 2,33 ha, der von der Gemeinde Langen auf der Ausgleichsfläche im Bereich Deepenbrook aufgeforstet wird.

Durch die Aufforstungen im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Waldverlust ausgeglichen und somit der Anteil der Waldflächen insgesamt nicht verringert. Die Inanspruchnahme der Waldflächen für das Gewerbegebiet wird mittels der vorgesehenen Neuanspflanzung von standortgerechten Laubhölzern kompensiert und es werden neue qualitativ hochwertige Waldflächen angelegt, die eine Verringerung des hohen Nadelholzbestandes in den Gemeinden bewirken, wie es auch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland verlangt.

Da durch die v.g. Maßnahmen die Eingriffe in den Wald durch externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sind die Belange der Forstwirtschaft ausreichend berücksichtigt.

4.3 Belange des Verkehrs

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Änderung der Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde Langen nicht vorgesehen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

a) Schallimmissionen (Verkehrslärm)

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 270 m die Lingener Straße (Landesstraße 60).

Aufgrund des Abstandes zum geplanten Gewerbegebiet ist mit keinen Lärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

b) Schallimmissionen (Gewerbe)

Um die aus der zukünftigen gewerblichen Nutzung entstehenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes beurteilen zu können, ist zu diesem Zweck ein schalltechnischer Bericht im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18 "Öings Sand" der Gemeinde Langen und Nr. 13 "Tannenkämpe" der Gemeinde Langen durch die Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen erstellt worden. Die Ergebnisse der Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 13 "Tannenkämpe" der Gemeinde Langen werden nachfolgend zusammengefaßt dargestellt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes Wohnhäuser im Außenbereich (IP 01 und IP 02) mit dem Schutzanspruch wie in einem Mischgebiet.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist grundsätzlich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 anzustreben.

Für die Gewerbelärmeinwirkungen wird unter Zugrundelegung der o.g. Gebietseinstufung folgender schalltechnischer Orientierungswert angestrebt:

Immissionspunkte	Gebietseinstufung	Schalltechnische Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 in dB(A) Gewerbelärm	
		tags	nachts
IP 01 und IP 02	MI	60,0	45,0

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu betrachten.

Bei der Berechnung der Gewerbelärmsituation wurden die geplanten Industrie- und Gewerbegebietsflächen mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt. Die im Bebauungsplanentwurf als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen wurden bei der Kontingentierung nicht als Lärmemittenten berücksichtigt.

Als Berechnungsansatz für die flächenbezogenen Schallleistungspegel wird auf die Erläuterung "Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zurückgegriffen.

Hiernach können für Industrie-/Gewerbegebiete folgende Ansätze getroffen werden:

Gewerbegebiet (GE): tags $L_{WA}'' = 62,5 - 67,5 \text{ dB/m}^2$

nachts $L_{WA}'' = 47,5 - 52,5 \text{ dB/m}^2$

Eingeschr. Industriegebiet (GI_e): tags $L_{WA}'' = > 67,5 \text{ dB/m}^2$

nachts $L_{WA}'' = > 52,5 \text{ dB/m}^2$

Industriegebiet (GI):

nachts $L_{WA}'' = > 60,0 \text{ dB/m}^2$



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Die zulässigen Schallemissionen der einzelnen Gewerbegebietsflächen wurden so dimensioniert, daß im Bereich der zu betrachtenden Wohnbebauung die einzuhaltenen schalltechnischen Orientierungswerte durch die Summe der Gewerbelärmimmissionen nicht überschritten werden.

Es wurde eine Gliederung des gesamten Gebietes in insgesamt 10 Teilflächen durchgeführt. (Anlage 2)

Für die im Gemeindegebiet Langen gelegenen einzelnen Teilflächen ergaben sich folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel:

Nutzung	Teilfläche	flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
GE 1	1 bis 3	77,5	62,5

Die Geräuschsituation, unter Berücksichtigung der flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Immissionspunkte, ergibt sich wie folgt:

Immissionspunkt	Gebietseinstufung	Orientierungswert in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
IP 01	Mi	60,0	45,0	59,0	44,0
IP 02	Mi	60,0	45,0	60,0	45,0

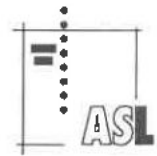
Somit ist bei Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Industrie-/ Gewerbegebietes auszugehen.

Die Flächen des Plangebietes dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte voll ausschöpfen, da sich im Sinne der TA Lärm im Einwirkungsbereich der Immissionspunkte keine anderen Gewerbe- oder Industriegebiete befinden.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse durch Geräuscheinwirkungen wurden im Bebauungsplan "Tannenkämpfe" zur Begrenzung der möglichen Schallemissionen der Gewerbeflächen als flächenbezogene Schalleistungspegel folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

"In den gekennzeichneten Flächen des Industrie-/Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden.

In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r > 1,5 d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen."

Durch die Aufnahme der vorstehenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes der Gemeinde Langen.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher im Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und als ortsübliche Vorbelastung zumutbar.

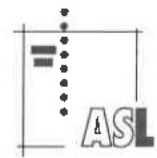
Da sich eine evtl. Gülledüngung jedoch nur auf wenige Tage im Jahr erstrecken wird, müßte es unter ernsthafter Abwägung zwischen den Belangen der städtebaulichen Planung der Gemeinde und denen der Landwirtschaft für letztere zumutbar sein, bei der Gülleausbringung bestimmte Vorkehrungen, die evtl. Beeinträchtigungen mildern, einzuhalten. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß ein Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Landwirtschaft bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich sein wird.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb hat ca. 400 m nördlich seinen Standort. Infolge der großen Entfernung zu dieser Hofstelle, kommt es im Gewerbegebiet nicht zu unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsemissionen.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

d) Altlasten

Das Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots soll im Rahmen der Rüstungskonversion zukünftig als Gewerbegebiet (GE) genutzt werden.



Baugebiet: "Tannenkämpe"

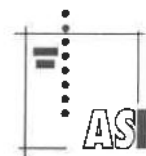
Gemäß § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind u.a. Flächen stillgelegter militärischer Einrichtungen auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist und durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen, als Altstandorte und Altlasten einzustufen.

Zur genauen Einschätzung des Gefährdungspotentials des ehemaligen Bundeswehrdepots bzw. der an die Plangebiete angrenzenden Altablagerungen hat die Samtgemeinde Lengerich in Abstimmung mit der Unteren Abfall- u. Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben.

Als Ergebniss dieser Untersuchung ist zusammenfassend festzustellen, das auf dem Depotgelände sowie auf den angrenzenden Altablagerungen Lengerich, "Öings Sand und Fallermoor" bzw. Langen, "Rutenesch" ein Gefährdungspotential auf den Wirkungspfad Bodenluft - Mensch und Bodenluft - Grundwasser nicht nachgewiesen werden konnte. Außerdem ergaben oberflächennahe Untersuchungen sowie Bodenproben zu Kohlenwasserstoffbefunden ebenfalls keine weitere Handlungsrelevanz oder Gefährdungsrelevanz. Lediglich am nicht überdachten Kanisterkraftstofflager und dort an der Abscheideranlage auf der Gemarkungsfläche der Gemeinde Lengerich wurde ein deutlicher, bis in den Grundwasserleiter hineinreichender Aliphatenschaden mit einer max. Kohlenwasserstoffkonzentration von 4.490 mg/kg_{TS} nachgewiesen. Dieser Kohlenwasserstoffschaden kann als lokal eng begrenzt bezeichnet werden. Die Größenordnung und insbesondere die Lage des Schadens am Grundwasserleiter machen jedoch eine Bodensanierung durch Bodenaustausch, zur Unterbrechung des Kontaminationspfades Boden-Grundwasser, notwendig. Die hierzu erforderlichen Bodenaustauscharbeiten werden in Kürze im Auftrag der Samtgemeinde Lengerich und in Abstimmung mit der Unteren Abfall- u. Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland durch ein qualifiziertes Fachunternehmen durchgeführt.

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Tannenkämpe" ist demzufolge weder als Altstandort bzw. als frei von Altlasten einzustufen.

Im Bebauungsplangebiet wurden an fast allen Gebäuden Wellasbestzementplatten in den Dach- und zum Teil Wandeindeckungen vorgefunden. Asbest ist als Gefahrenstoff in der Gefahrenstoffverordnung aufgelistet. Der Rückbau von Asbestzementeindeckungen ist von Fachunternehmen durchzuführen, die einen Befähigungsnachweis gemäß TRGS 519 besitzen. Demontierte Wellasbestzementplatten dürfen keiner Verwertung zugeführt werden, sondern sind nach fachgerechter Sicherung einer geeigneten Deponie, z.B. der Siedlungsabfalldeponien des Landkreises Emsland zuzuführen. Es wird dringend darauf hingewiesen, das jede Bearbeitung von Wellasbestzementplatten, die zu einer Freisetzung (Bohren, Schneiden, Fräsen, Brechen etc.) von Asbestfasern führt, nicht zulässig und gesundheitsgefährdend ist. Potentielle Käufer der Gebäude, die als wellasbestzementhaltig ausgewiesen sind, sind auf das Vorhandensein von Asbest in den Baustoffen und auf Umgangsbeschränkungen hinzuweisen. Aus diesem Grunde wird in die Planzeichnung ein entsprechender Hinweis zum Umgang beim Rückbau der Wellasbestzementplatten aufgenommen. (siehe hierzu: 5.7 Hinweise)



Baugebiet: "Tannenkämpe"

Zudem wird die Gemeinde Langen beim Verkauf der Grundstücke an die zukünftigen Eigentümer in den Kaufverträgen auf das Vorhandensein von Asbest in den Baustoffen und auf die Umgangsbeschränkungen hinweisen.

5. Durchführung der Planung

5.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 13 sind bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Lingener Land" angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert im Plangebiet, so daß eine Erweiterung des Trinkwasserleitungsnetzes für neue bauliche Anlagen vorgenommen werden kann.

Abwasserbeseitigung

Bisher wurde das im ehemaligen Bundeswehrdepot anfallende Schmutzwasser in grundstückseigenen Kleinkläranlagen gereinigt.

Im Zuge des notwendigen Ausbaus der Planstraßen und um die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung für das zukünftige Gewerbegebiet sicherzustellen, soll das Abwasser aus dem Plangebiet über neu zu erstellende Freigefälleleitungen in den Planstraßen, bzw. über einen Leitungsanschluß, in die bereits östlich des Plangebietes in der Straße Öings Sand vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung abgeleitet werden.

Das Schmutzwasser gelangt von hier aus über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Langen.

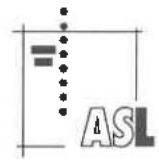
Somit ist gewährleistet, daß das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen soll durch dezentrale Versickerung erfolgen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Plangebiet soll über oberirdischen Entwässerungsrinnen, vorwiegend im Straßenrandbereich angeordnet, gesammelt und in die im Straßenraum vorgesehenen Versickerungsbeete abgeführt werden. In diesen Beeten kann sich das anfallende Regenwasser anstauen und versickern. Bei einem Starkregenereignis erfolgt ein Überlauf in die Versickerungsmulden, die zu diesem Zweck in den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet angelegt werden.

Auf den Bau eines Regenwasserkanals kann daher verzichtet werden.



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Der hydraulische Nachweis zur Ableitung des Oberflächenwassers wird im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsgesuches erbracht und rechtzeitig der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland) zugeleitet.

Für das von unverschmutzten privaten Grundstücksflächen (z.B. Dachflächen) abfließende Oberflächenwasser wird eine schadloسة Versickerung auf den Grundstücken zur Anreicherung des Grundwasserdargebotes vorgenommen.

Das infolge gewerblicher Nutzung verunreinigte Oberflächenwasser von Betriebsflächen ist einem Reinigungsprozeß mittels geeigneter Behandlungsanlagen zu unterziehen.

Eine Versickerung lassen die vorhandenen Böden und der tiefliegende Grundwasserstand zu jeder Zeit zu.

Unterschieden nach hydrologisch/hydraulischen Güteaspekten kommen insbesondere vier verschiedene Anlagearten für die Versickerung in Frage, wobei eine Kombination dieser technischen Möglichkeiten denkbar ist:

1. Flächenversickerung
2. Muldenversickerung
3. Rigolen- und Rohrversickerung
4. Schachtversickerung

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt "Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwasser" - Januar 1990 - zu erfolgen.

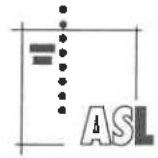
Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG. Bei einer unterirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dach- und Terrassenflächen ist das Arbeitsblattes A 138 der ATV zu beachten.

Bei der Erstellung der Straßenausbaupläne wird das DVGW-Regelwerk GW 125 beachtet, wonach Ver- und Entsorgungsanlagen vor Beschädigungen durch Bäume und Sträucher geschützt werden müssen.

Eine Abstimmung über die Baumanpflanzungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist unbedingt erforderlich, damit die entsprechenden Abstände und Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

b) Abfallentsorgung

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



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Evtl. anfallender Sonderabfall ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einer geeigneten zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zuzuführen.

c) Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird von der Gemeinde Langen in Verbindung mit den Freiwilligen Feuerwehr Langen sichergestellt.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Hydranten) im Rahmen der Erschließungsplanungen festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten.

Im übrigen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Anforderungen des Merkblattes "Feuerwehrezufahrten - Löschwasserversorgung" zu beachten.

d) Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) sichergestellt.

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind grundsätzlich die Auflagen und Bedingungen der VEW zu beachten.

e) Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

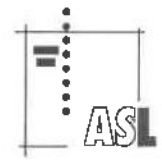
Wie im Kapitel 3.3 dargelegt und im zugehörigen Grünordnungsplan weiter ausgeführt, werden beim Vollzug der Planung Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des BNatG und des NNatG erforderlich.

Vor diesem Hintergrund werden gemäß § 12 NNatG Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig.

Die Gemeinde Langen wird zu diesem Zweck auf zwei zur Verfügung stehenden Flächen Kompensationsmaßnahmen in Form von Ersatzaufforstungen schaffen. Zusätzlich ist die Anlagen von Sukzessionsflächen in Verbindung mit Geländemodellierungen und die Anlage von Blänken vorgesehen.

Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der zuständigen Forstbehörde.

(Lage der Ersatzflächen: siehe Übersichtspläne zum Grünordnungsplan)



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Hinsichtlich der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ergänzend festzustellen, daß weitere Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches unter Hinzuziehung angrenzender Flächen nicht vorgenommen werden können. Im unmittelbaren Umkreis des gesamten Plangebietes liegen z.Zt. Wald- und agrarische Nutzflächen, so daß insgesamt um das Plangebiet keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

5.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf der gesamten Planungsfläche ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). (siehe 5.6 Nachrichtliche Angaben)

5.4 Sozialplan

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung nicht auf. Die Festsetzung von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich sind somit nicht erforderlich.

5.5 Bodenordnung

Die zur Anlage der geplanten Straßen benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Langen, so daß keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind.

5.6 Nachrichtliche Angaben

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen:

Ur- und frühgeschichtliche Funde

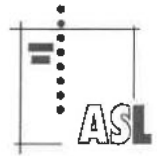
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf der gesamten Planungsfläche ur- und frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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 NDSchG).

5.7 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Tannenkämpfe" enthält folgende Hinweise:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).



2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich Gebäude mit Wellasbestzementplatten in den Dach- und zum Teil in den Wandeindeckungen. Der Rückbau von Asbesteindeckungen ist von Fachunternehmen durchzuführen, die einen Befähigungsnachweis gem. TRGS 519 besitzen. Demontierte Wellasbestzementplatten dürfen keiner Verwertung zugeführt werden sondern sind nach fachgerechter Sicherung einer geeigneten Deponie zuzuführen. Es wird dringend darauf hingewiesen, dass jede Bearbeitung (z.B. Bohren, Schneiden, Fräsen, Brechen etc.) von Wellasbestzementplatten, die zu einer Freisetzung von Asbestfasern führt, nicht zulässig und gesundheitsgefährdend ist.

5.8 Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 sind Straßen mit einer Gesamtfläche von ca. 7700 m² vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 60,00 DM (ohne Grunderwerb) für Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich hierfür Kosten von ca. 462.000,- DM zur Fertigstellung der Erschließungsflächen.

Mit Ausnahme der von der Gemeinde Langen zu tragenden Anteile von 10 % wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§127 ff. BauGB) in Verbindung mit der zur Zeit gültigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten als Erschließungsbeitrag erhoben.

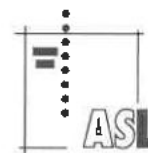
Bei Kosten von ca. 250,- DM/m für die noch zu erstellende Abwasserbeseitigungsanlage mit einer Länge von ca. 680 lfdm entstehen Gesamtkosten für die Schmutzwasserkanalisation in Höhe von ca. 170.000,- DM.

Für diese Aufwendungen werden Kanalbaubeiträge entsprechend der z. Zt. gültigen Satzung erhoben.

Die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen, ohne die Kosten für den Grunderwerb, belaufen sich auf ca. 157.600,- DM.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von rd. 789.600,- DM.

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.



5.9 Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet (Bruttobaugebiet) hat eine Fläche von		ca. 6,27 ha
b) Erschließungsflächen		
1. Straßen	ca. 0,77 ha	
2. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,65 ha	ca. 1,42 ha

(Σ 1 - 2 = ca. 1,42 ha ~ 22,6 % des Brutto-Baugebietes)		
c) Das Netto-Baugebiet (Gewerbegebiet GE) beträgt		ca. 4,85 ha

6. Verfahren

6.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen von Erörterungsterminen in der Zeit vom 20.12.1999 bis 03.01.2000.

Zu dem Planungsvorhaben keine private Einwände vorgebracht.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf die Durchführung der Planung. Diese Anregungen und Hinweise werden entsprechend berücksichtigt.

Folgende Eingaben haben zu Ergänzungen der Unterlagen geführt:

1. Landkreis Emsland - Amt für Naturschutz und Forsten und Niedersächsisches Forstamt Lingen
 - Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags bei der Ermittlung des Ersatzbedarfes für die vom Eingriff betroffenen Waldflächen im Verhältnis 1:1 und Korrektur der tatsächlichen Plangebietsgrößen der Ausgleichsflächen.
2. Landkreis Emsland - Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz
 - Ausarbeitung eines Fachgutachtens zur Ermittlung des Gefährdungspotentials des ehem. Bundeswehrgeländes und Übernahme der Ergebnisse dieses Gutachtens in den Erläuterungsbericht, sowie die Aufnahme eines Hinweises in den Erläuterungsbericht bzw. in die Planzeichnung über den Umgang beim Rückbau von Wellasbestzementplatten im Bebauungsplangebiet.



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Die Forderung des Niedersächsischen Forstamtes nach einem Abstand der Bebauung von min. 35 m zum Wald, der Rückstellung des geplanten 2. Bauabschnittes in der Gemeinde Lengerich, sowie die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf die Grundstückseigentümer der Gewerbeflächen konnte nicht berücksichtigt werden, weil

- vor dem Hintergrund dringend benötigter gewerblicher Baulandflächen in der Gemeinde Lengerich, wertvolle Flächen auf den gewerblichen Baugrundstücken verloren gehen würden;
- durch eine Rückstellung des zweiten Bauabschnittes in ein gesondertes Bauleitplanverfahren, gewerbliches Bauland nur unter erheblicher zeitlicher Verzögerung zur Verfügung gestellt werden kann, was darüberhinaus zur Einschränkung der Handlungsfähigkeit der gemeindlichen Wirtschaftsförderung sowie zusätzliche Kosten verursachen würde;
- der Waldeigentümer verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen durch umstürzende Bäume (ganz gleich ob die Nachbargrundstücke bebaut oder unbebaut sind) im Rahmen des Zumutbaren abzuwenden (BGH-Urteil 1973); eine Befreiung von der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers kann daher nicht erfolgen.

6.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im förmlichen Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.



Baugebiet: "Tannenkämpfe"

Aufgestellt: ASL Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.-Ing. K. Großpietsch, Kaiserstr. 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 15.11.2000
Ergänzt: 27.11.2001

im Einvernehmen mit der Gemeinde Langen

Langen, 16.11.2000/28.11.2001

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 06.11.2000 den Entwurf der Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB anerkannt.

Langen, ~~20.02.2002~~

12. Feb. 2002

Gemeinde Langen



Der Bürgermeister

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, Gemeinde Langen, Baugebiet "Tannenkämpfe" - in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Langen, ~~20.02.2002~~

12. Feb. 2002

Gemeinde Langen



Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 11.02.2002 diese Begründung beschlossen.

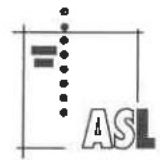
Langen, ~~20.02.2002~~

12. Feb. 2002

Gemeinde Langen



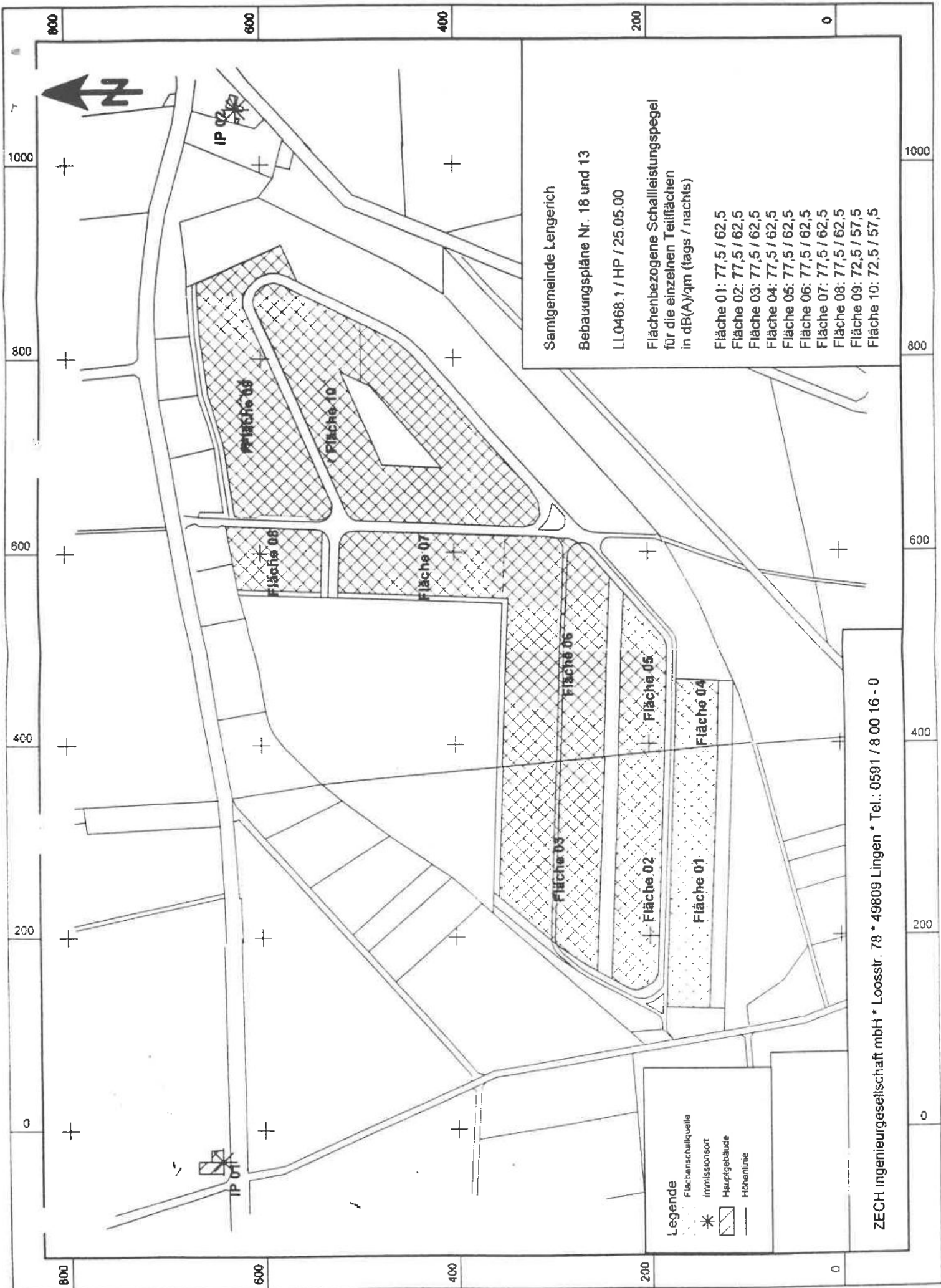
Der Bürgermeister



Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13
"Tannenkämpe"

Anlage 2: Auszug aus dem Schalltechnischen Bericht Nr. LL0468.1/01 über die zu erwartende Geräuschsituation in der Nachbarschaft der Bebauungsplan-gebiete Nr. 18 "Öings Sand" und Nr. 13 "Tannenkämpe" der Samtge-meinde Langen



Samtgemeinde Lengerich

Bebauungspläne Nr. 18 und 13

LL.0468.1 / HP / 25.05.00

Flächenbezogene Schalleistungspegel
für die einzelnen Teilflächen
in dB(A)/qm (tags / nachts)

Fläche 01:	77,5 / 62,5
Fläche 02:	77,5 / 62,5
Fläche 03:	77,5 / 62,5
Fläche 04:	77,5 / 62,5
Fläche 05:	77,5 / 62,5
Fläche 06:	77,5 / 62,5
Fläche 07:	77,5 / 62,5
Fläche 08:	77,5 / 62,5
Fläche 09:	72,5 / 57,5
Fläche 10:	72,5 / 57,5

Legende

- Flächenschallquelle
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Höhenlinie

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH * Loosstr. 78 * 49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0