

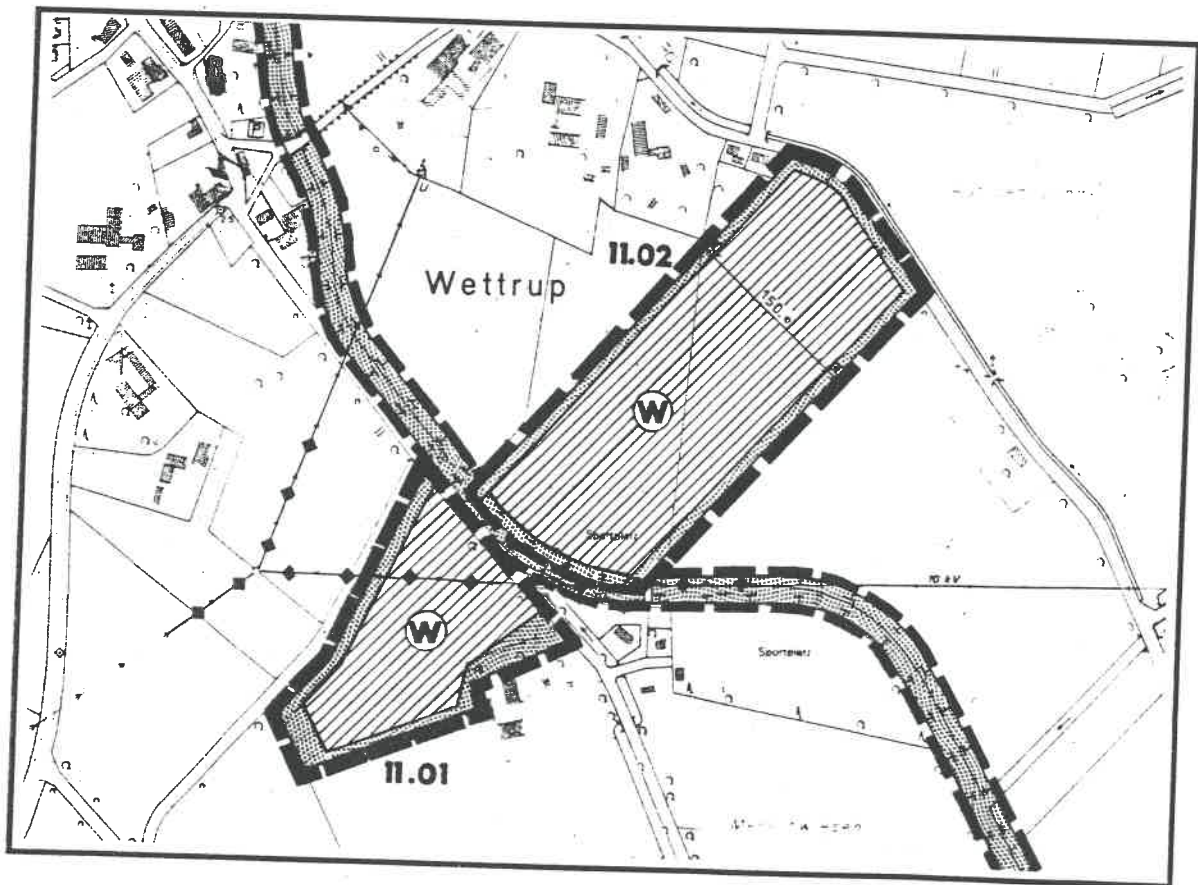
**Erläuterungsbericht
für die
11. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 19.5.94
Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

[Signature]

**der Samtgemeinde Lengerich
Gemeinde Wettrup
Landkreis Emsland**



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

gemäß § 5 (5) BauGB

zur 11. Änderung
des Flächennutzungsplanes

der Samtgemeinde **Lengerich**
Gebiet der Gemeinde **Wettrup**

Osnabrück, im Februar 1994

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Planungsabsichten
4. Wasserwirtschaftliche Erschließung
5. Natur und Landschaft
6. Raumordnung und Landespflege
7. Abwägung
8. Verfahren
9. Hinweise

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich liegt im Süden der bebauten Ortslage der Gemeinde Wettrup, beiderseits des Schulbaches, nördlich des Sportplatzes und umfaßt Wohnbauflächen.

Darüber hinaus übernimmt der Plan Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 BauGB. Diese werden wirksam in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Ursprünglich war beabsichtigt, Wohnbau- und gewerbliche Flächen zusammen in einer Änderung aufzunehmen einschließlich der erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz. Da bei der Vorabstimmung im Bereich der zunächst geplanten gewerblichen Bauflächen Schwierigkeiten auftraten, wurden alternative Flächen untersucht und gefunden.

Auch für die Ersatzmaßnahmen bedurfte es einiger Abstimmungsgespräche. Da in der Gemeinde Wettrup aber dringend Wohnbauflächen benötigt werden, wurde dieser Teil der vorbereitenden Bauleitplanung separat erarbeitet.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Wettrup liegt in einem ländlichen Raum. Sie ist von der Landwirtschaft geprägt. Alle bisher entstandenen Strukturen dienen ausschließlich der Landwirtschaft.

Die Gemeinde Wettrup ist über 1100 Jahre alt. In einer Urkunde von 890 wird sie zum ersten Mal als 'Wethonthorpe' erwähnt. Über die Bedeutung dieses Namens gibt es verschiedene Auslegungen. Wahrscheinlich hat das aus dem angelsächsischen Sprachraum bekannte Wort 'wet', welches 'niedrig feucht' bedeutet, den Namen geprägt; zumal das Nachbardorf Handrup höher gelegen ist und der Name 'hochgelegenes Dorf' bedeutet. Noch heute bildet der Schulbach mit seinen Zuflüssen ein wesentliches Element im Gemeindegebiet.

Aus diesem Grunde setzen auch hier die Renaturierungsmaßnahmen als Ersatz für Eingriffe der Bauleitplanung an. Die Entwicklung hat sich - wie erläutert - im Rahmen der ländlichen Entwicklung vollzogen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen war mit der Freisetzung landwirtschaftlicher Arbeitskräfte immer größer geworden. Zumal viele von ihnen in ihrem Familien- und Dorfverband bleiben wollten.

So hat die Gemeinde zunächst im inneren Ortskern versucht Baugrundstücke zu schaffen. Dieses stieß auf folgende Schwierigkeiten.

- a) Hofnahe Flächen sind für die Landwirtschaft unentbehrlich.
- b) Landwirtschaftliche Emissionen machen ein Wohnen in der Nähe der Betriebe unmöglich.

So hat die Gemeinde eine kleinere Baufläche im Bereich 'Eickhof' geschaffen. Hier sind die Grundstücke bebaut. Eine Erweiterung der Siedlung ist aus vielen Gründen nicht möglich. Im Ortskern entstanden einige Wohngebäude. Aber auch hier war eine Ergänzung wegen der Immissionen nicht möglich.

Die Gemeinde Wettrup ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lengerich. Sie hat bisher keine Wohnbauflächen in der Ortslage im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Gemeinde Wettrup ist seit langem bemüht Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung in möglichst enger Verbindung mit der Ortslage auszuweisen und Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Die Problematik einer Ausweisung besteht darin, daß verstreut in der Ortslage landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung liegen.

Um deren Emissionen zu erfassen, hat die Gemeinde Wettrup beim TÜV Nord in Hamburg ein Gutachten erstellen lassen, in dem die Geruchseinheiten, ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung, ermittelt wurden.

In einer Karte wurden die verschiedenen Bereiche aufgetragen. Dabei wurden Grenzbereiche für das Wohnen ermittelt.

Ein Maßstab zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelastung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes steht in der 'Durchführung der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft'. Gem. Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB1 - 8001.7.25.1 (V NR 08/86) und des Ministers für Wirtschaft Mittelstand und Technologie - 133.81.3.7 (1986).

Danach ist eine Geruchsbelastung dann nicht erheblich, wenn am Immissionsort die Geruchsschwelle an wenigstens 97 % der Jahresstunden unterschritten wird. Das bedeutet, daß an max. 3 % der Jahresstunden Gerüche am Immissionsort wahrnehmbar sein dürfen.

Damit ist eine Grenze festgelegt worden, die bei Unterschreiten die Geruchsbelastung als nicht erheblich definiert.

Eine Geruchseinheit / m³ bis 3 % der Jahresstunden sollte für reine Wohngebiete (WA), Kur- und Krankenhauszonen sowie Wochenendhausgebiete eingehalten werden.

Aus den Übertragungen der ermittelten Werte in die Karte ergab sich, daß die gesamte engere Ortslage mit intensiven Gerüchen überdeckt ist.

Ausgehend von diesen Ermittlungen wurden aus städtebaulicher Sicht Flächen untersucht, die noch einen Zusammenhang zum Ortskern haben und darüber hinaus an vorhandenen gemeindlichen Straßen liegen, so daß eine Erschließung innerörtlich und überörtlich gesichert ist.

Im Grundsatz schälte sich heraus, daß der Bereich im Norden und Osten von Wettrup allein der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Da in der inneren Ortslage an allen Stellen Überlagerungen von Geruchsimmissionen vorliegen und im Westen die viel befahrene Bundesstraße 402 liegt, kristallisierte sich der hier erfaßte Planbereich unter Beachtung der vorgenannten Prämissen als zukünftiger Wohnsiedlungsraum heraus. Dieser Bereich liegt

- a) außerhalb intensiver Geruchsbelästigungen,
- b) er hat über die Luisenstraße eine enge Anbindung an den Ortskern, so daß der Zusammenhang mit dem Ort weiter gegeben ist,
- c) über die Luisenstraße besteht eine innerörtliche und überörtliche Anknüpfung an die Kreisstraße 317 und darüber hinaus an die B 402,
- d) dieser Bereich kann auch wasserwirtschaftlich gut erschlossen werden,
- e) nach langwierigen Verhandlungen ist es möglich, einen Teil der Flächen durch die Gemeinde Wettrup zu erwerben.

Da es in den vergangenen Jahren nicht möglich war, innerhalb der engen Ortslage zu bauen, hat sich ein Bedarf aufgestaut, der dringend in der nächsten Zeit befriedigt werden muß.

Dabei stellt die Samtgemeinde Lengerich bewußt einen größeren Bereich für Wohnbauflächen in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes dar, so daß auch für die nächsten Jahre Wohngrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Gleichzeitig wird damit dokumentiert, daß hier im Südosten eine Wohnentwicklung für die Gemeinde Wettrup vorgesehen ist und langfristig gesichert werden soll. Diese Flächen sind mit dem Landkreis im Grundsatz abgestimmt worden.

3. Planungsabsicht

Die Samtgemeinde Lengerich beabsichtigt für ihre Mitgliedsgemeinde Wettrup beiderseits des Schulbaches Wohnbauflächen in einer Größe von rd. 9,5 ha darzustellen. Dabei liegen rund 3 ha südwestlich der Luisenstraße und rund 6,5 ha nordöstlich der Luisenstraße.

Durch die aufgestaute Nachfrage hat die Gemeinde Wettrup einen Bedarf von 10 bis 12 Plätzen sofort, darüber hinaus etwa 3 bis 4 Plätze pro Jahr. Das bedeutet, daß die Hälfte der südwestlichen Teilfläche in aller kürzester Zeit bebaut werden wird. Der Teilbereich nordöstlich der Luisenstraße stellt, wie bereits erläutert, eine Vorsorgeplanung für die nächsten Jahre dar, die schrittweise verwirklicht werden soll. Die Erschließung dieses Teilbereiches ist sowohl von Nordosten wie auch von Südwesten möglich. Im Grundsatz will die Gemeinde die Erschließung beider Teilflächen über die Luisenstraße vornehmen, da diese Straße auf kürzestem Wege mit den überörtlichen Straßen verknüpft ist und zusätzliche Belastungen aufnehmen kann.

Die Gemeinde Wettrup hat die südwestliche Teilfläche in einer Größe von rd. 3 ha erworben, so daß eine homogene Erschließung und Bebauung dieses Gebietes gewährleistet ist.

Wie im Plan im Grundsatz dargestellt, werden die Wohnbauflächen eingegrünt, um einen Ausgleich an Ort und Stelle zu schaffen, darüber hinaus aber auch die Wohnbauflächen in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Die dargestellte Wohnbaufläche nimmt auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht. Dadurch wurde sie nicht bis an die 3 G/m³ -Linie herangerückt.

Die Teilfläche 11.01 findet ihre nord-westliche Grenze in dem Schulbach. Er bildet mit dem Räumstreifen und dem Windschutzstreifen eine natürliche Grenze. Ein Überspringen des Baches nach Norden würde eine in sich geschlossene, hofnahe Ackerfläche zerschneiden und einen großen Eingriff in die Landwirtschaft bedeuten.

Die Teilfläche 11.02 wurde im Norden so begrenzt, daß ein ausreichender Abstand zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten wird. Damit werden auch hier die hofnahen Flächen respektiert.

Bei Änderungen in der Struktur der Landwirtschaft kann eine weitere Ergänzung in Richtung des Ortskernes erfolgen.

In der Gemeinde Wettrup ist großräumig ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden, so daß hier im Grundsatz eine neue Landschaft entstanden ist. Das Gelände ist nahezu eben, Gliederungen finden allein durch angelegte Hecken statt. So fügt sich auch in Zukunft die angepflanzte Heckenumgrenzung der Wohnbauflächen in die vorhandene Begrünungsstruktur ein und vernetzt die bereits vorhandenen Baum- und Strauchstreifen.

4. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Samtgemeinde Lengerich schließt zur Zeit die Gemeinde Wettrup über eine Druckrohrleitung an die Schmutzwasserkanalisation an. Gleichzeitig baut die Samtgemeinde Lengerich in Lengerich eine neue Kläranlage, so daß die Kapazitäten für die Klärung der Abwässer ausreichen.

Innerhalb des Gemeindegebietes wird das Schmutzwasser in freiem Gefälle zu einer Pumpstation abgeleitet, dort gesammelt und über die Druckrohrleitung abgeführt.

Das Gebiet wird an die Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes 'Landkreis Lingen' angeschlossen. Damit verbunden ist auch der Brandschutz. Die Hydranten werden im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister eingebaut.

Vorfluter dieses Bereiches ist der Schulbach. Der Schulbach ist überdimensioniert ausgebaut, so daß er Oberflächenwasser in größerer Menge aufnehmen kann, ohne daß eine Abflußverschärfung auftritt. Im Bereich der Gemeinde Wettrup gibt es Überlegungen, die Sohle des Schulbaches zu erhöhen, um einen anderen Querschnitt und damit verbunden einen Rückbau im Oberlauf zu erwirken. Der landespflegerische Planungsbeitrag geht darauf näher ein.

5. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in einem landwirtschaftlich orientiertem und geprägtem Raum. Durch die durchgeführte Flurbereinigung wurde eine Agrarlandschaft neu geschaffen. Ältere Strukturen wurden weitestgehend beseitigt oder umgestaltet.

Dennoch versucht die Planung sich den geschaffenen Strukturen weitestgehend anzupassen. Dieses geschieht durch Aufnahme der Windschutzstreifen in die Bauleitplanung und Respektierung der vorhandenen Abgrenzungen. Das System der Windschutzstreifen und Wallhecken wird in die Bauleitplanung aufgenommen und ergänzt. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, ist eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke notwendig. Es wird daher erforderlich Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetzes vorzusehen.

Ein wesentliches Landschaftselement bildet der Schulbach. Er wurde im Zuge der Flurbereinigung überdimensioniert im Trapezrelief ausgebaut. Die Ersatzmaßnahme sieht den Rückbau vor. Der landespflegerische Planungsbeitrag macht hier nähere Angaben. Da diese Ersatzmaßnahme größeren Umfanges ist und neben den landespflegerischen Belangen auch zunächst wasserwirtschaftliche Fragen vorgeklärt werden mußte, wurde sie formal in die 15. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde übernommen.

Sie wird in der 11. Änderung zur Information nachrichtlich übernommen.

6. Raumordnung und Landesplanung

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

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

Im überwiegend landwirtschaftlich strukturierten Gemeinden ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft möglich ist.

Dieses ist in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt worden. Durch das TÜV-Gutachten wurden die zu den landwirtschaftlichen Betrieben notwendigen Abstände ermittelt. Durch Erwerb der Flächen wurde der Eingriff in die landwirtschaftlichen Nutzflächen kompensiert.

7. Abwägung

a) Landwirtschaft

Für die Darstellung der Wohnbauflächen werden zur Zeit Ackerflächen in Anspruch genommen. Dabei gehört die südwestlich der Luisenstraße gelegene Fläche einem Landwirt, der im wesentlichen Viehhandel betreibt. Diese Flächen sind für den Betrieb entbehrlich, auch wenn es sich hier um hofnahe Grundstücksteile handelt.

Die Flächen wurden bereits von der Gemeinde Wettrup erworben. Damit kann der Landwirt entsprechende Investitionen in seinem Betrieb tätigen.

Die Wohnbauflächen nordöstlich des Schulbaches durchschneiden im wesentlichen zwei landwirtschaftliche Nutzflächen. Hier wird die Gemeinde Wettrup sich bemühen, die Flächen schrittweise zu erwerben und Ausgleich für die landwirtschaftliche Nutzung den Landwirten durch Tausch anzubieten.

Wie bereits erläutert, liegen diese Flächen außerhalb geruchsintensiver Zonen, so daß Geruchsbelästigungen in diesem Teilbereich nicht auftreten.

Allerdings ist davon auszugehen, daß großräumig überall landwirtschaftliche Nutzflächen liegen, von denen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Gerüche, Geräusche und Stäube ausgehen. Da es sich aber um eine landwirtschaftlich orientierte Gemeinde in einem ländlichen Raum handelt, muß dieses als ortsgegeben akzeptiert werden.

b) Verkehr

Die Wohnbaufläche hat an der engsten Stelle einen Abstand von 220 m zur Kreisstraße 317 und rund 400 m zur B 402. Auch von diesen überörtlichen Verkehrsverbindungen gehen Emissionen aus, die aber durch die Abstände und die Eingrünung sowie mehrerer Windschutzstreifen auf ein erträgliches Maß reduziert werden.

8. Verfahren

Vor Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurden mit der Genehmigungsbehörde und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mehrere Gespräche geführt, um in der Gemeinde Wettrup geeignete Flächen für eine Wohnbebauung bauleitplanerisch zu sichern. Als besonders gravierend waren die Geruchsemissionen der Landwirtschaft und der Lärmemissionen der Bundesstraße zu bewerten.

Damit schied eine Erweiterung der 'Eickhof - Siedlung' aus. Im inneren Ortskern war es nicht einmal möglich einzelne Bauvorhaben im Sinne der §§ 34 oder 35 BauGB zu genehmigen. Erst nach der Erstellung des TÜV - Gutachten wurde ersichtlich, wo Bauflächen überhaupt dargestellt werden konnten.

Aus den dargestellten Wohnbauflächen werden in verbindlichen Bauleitplänen allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag.

Im Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hatte das Amt für Agrarstruktur Meppen angeregt, die Grenzen der Wohnbaufläche nördlich des Schulbaches parallel zum südlich gelegenen Bach zu ziehen, um ein besseres Bewirtschaften der Restflächen zu ermöglichen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Verschiebung der Grenzen war geringfügig. Die Flächengröße, die Lage und der Zuschnitt wurden dadurch nicht berührt. Die in Anspruch zu nehmenden Grundstücke werden nicht geändert.

Da durch diese Anpassung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

Samtgemeinde Lengerich, den 17.02.1994