



ERLÄUTERUNGSBERICHT

FÜR DEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12. ÄNDERUNG

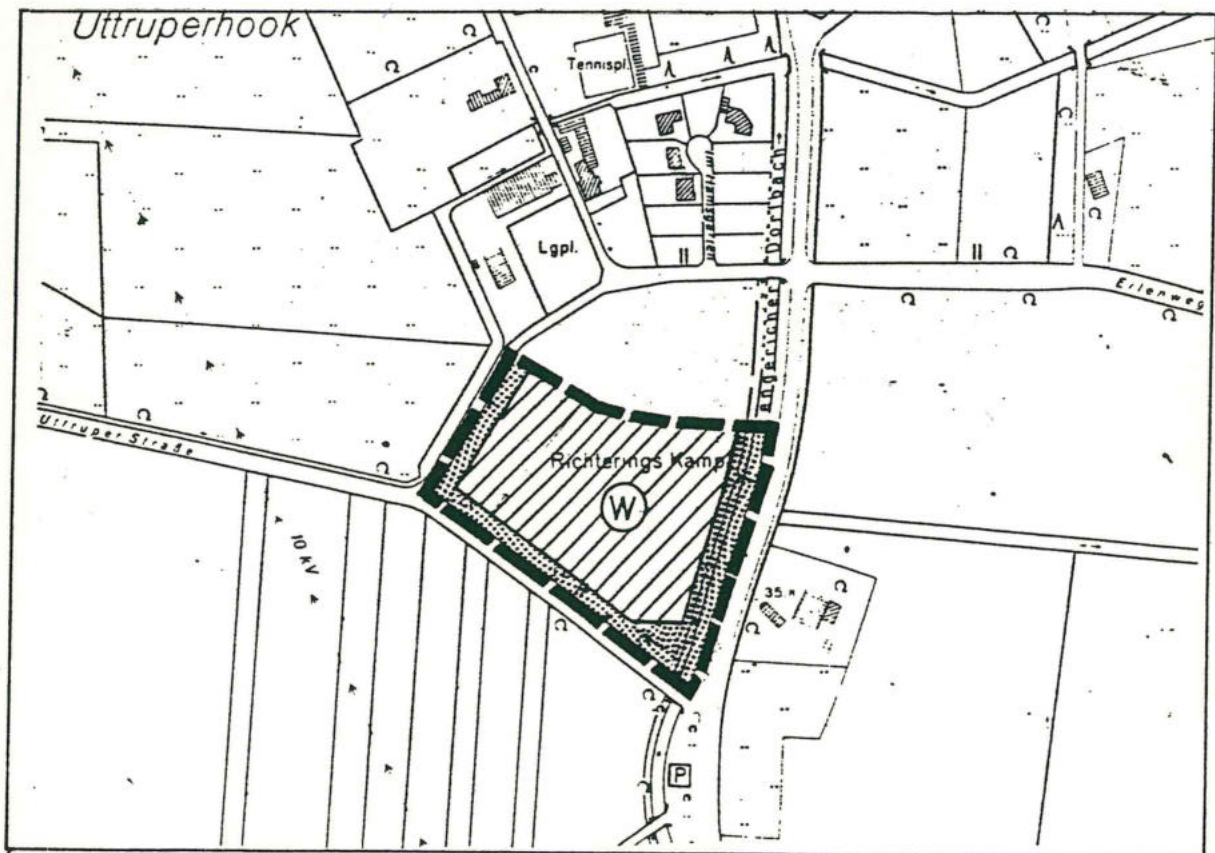
DER GEMEINDE LENGERICH

LANDKREIS EMSLAND

URSCHRIFT

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 25/10.93
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

Erläuterungsbericht

gemäß § 5 (5) BauGB

zur 12. Änderung
des Flächennutzungsplanes

der Samtgemeinde Lengerich
Mitgliedsgemeinde Lengerich
Landkreis Emsland

Osnabrück, im August 1993

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

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Beschreibung des Zustandes
4. Planungsabsichten
5. Grünflächen
6. Verkehrliche Erschließung
7. Wasserwirtschaftliche Erschließung
8. Brandschutz
9. Raumordnung
10. Abwägung mit Schallemissionsberechnung
11. Beseitigung der festen Abfallstoffe
12. Verfahren
13. Hinweise

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich liegt im Gebiet der Mitgliedsgemeinde Lengerich, westlich der Frerener Straße (L 66) und südlich des Ortskernes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Osten	durch die Frerener Straße (L 66),
im Süden	durch die Uttruper Straße,
im Westen	durch eine Wirtschaftsweg,
im Norden	durch die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche.

Das von den vorgenannten Wegen umgebene Flurstück hat die Nr. 80 und liegt in der Flur 42 Gemarkung Lengerich.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf einer Katasterunterlage im Maßstab 1 : 5.000 gezeichnet.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Lengerich ist Grundzentrum nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1990). Das bedeutet, daß die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie 'wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene' Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen sind. Dabei sind im Grundzentrum zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs Einrichtungen bereitzustellen.

Auch die ländlichen Räume sind so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird. Vorrangig sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, daß die Bevölkerung in diesen Räumen verbleiben kann. Im Landkreis lebt eine außergewöhnlich junge Bevölkerung. Die höchsten Geburtsraten waren in den sechziger Jahren zu verzeichnen. Ihr Hineinwachsen in das heiratsfähige Alter bedingt, daß in den neunziger Jahren ebenfalls mit einer hohen Geburtsrate zu rechnen ist.

Die Samtgemeinde Lengerich hat eine Bevölkerungsentwicklung von + 7,3 %. Daraus resultiert, daß zusätzliche Bauflächen für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden müssen.

Auch in den ländlichen Gebieten sind die Ansprüche an die Qualität und Größe von Wohnraum gestiegen. Darüber hinaus bewohnen immer weniger Personen eine Wohnung. Auch daraus erwächst ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Um der Bevölkerung diesen Wohnraum bieten zu können, ist es erforderlich Wohnbauflächen auszuweisen. Die Wohnbaufläche nördlich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im wesentlichen bereits bebaut oder vergeben. Nördlich der Schulstraße ist das Gebiet bereits bebaut. Im Nordosten im Siedlungsbereich 'Dinglankamp' hat nach der erfolgten Erschließung die Bebauung begonnen. Bis auf zwei Grundstücke sind hier alle anderen vergeben. Da in den Kaufverträgen vereinbart ist, daß innerhalb von drei Jahren zu bauen ist, ist davon auszugehen, daß an der Jahreswende 94/95 das Gebiet vollständig bebaut ist.

Der relativ kleine Bereich zwischen der Schützenstraße und dem Lengericher Dorfbach konnte von der Gemeinde nur im östlichen Teilbereich erworben werden, die aber als Kinderspielfeld und Grünverbindung für den Siedlungsbereich östlich der Frerener Straße genutzt wird. Der westliche Teilbereich besteht aus mehreren Kleinparzellen, die als Gärten angelegt sind. Aufgrund dieser Kleinteiligkeit war bisher ein Erwerb durch die Gemeinde Lengerich nicht möglich.

Im Anschluß an diese Gebiete liegen Landschaftsteile, die geschützt sind und daher für andere Planungen nicht nutzbar sind.

Der in der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan erfaßte Teilbereich ist der südliche Teil einer durch Wege umschlossenen Fläche. Der nördliche, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bereich, ist für sich alleine nur schlecht zu erschließen. Darüber hinaus würde die Restfläche nur schwer für sich alleine landwirtschaftlich zu nutzen sein.

Durch die im Westen und Süden wachsende Wallhecke und die im Osten verlaufende Frerener Straße (L 66) ergibt sich eine natürliche Abgrenzung des Siedlungs- und Gemeinbedarfsbereiches westlich der Frerener Straße.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt es sich zwangsläufig, daß die Gemeinde Lengerich an dieser Stelle eine Arrondierung vornimmt.

In der Gemeinde Lengerich werden dringend Wohnbauflächen benötigt. Die Gemeinde Lengerich ist bemüht, Wohnbauflächen kontinuierlich bereitzuhalten. Sie bewirkt dieses dadurch, daß die Flächen zunächst käuflich erworben werden, um eine einheitliche und zeitlich geschlossene kurzfristige Bebauung des Gesamtgebietes zu ermöglichen. Die Gemeinde Lengerich hat das Flurstück 80 inzwischen erworben. Es umfaßt damit den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Teil, sowie die 12. Änderung. Für dieses Baugebiet liegen bereits 18 Anfragen bei der Gemeinde vor.

Aufgrund der Lage und des Zuschnittes ist es städtebaulich notwendig das gesamte Flurstück einer Bebauung zuzuführen. Darüber hinaus ist es dem Landwirt kaum zuzumuten, eine Restfläche weiter zu bewirtschaften.

Nordöstlich des Gebietes hat die Gemeinde Lengerich im Geltungsreich des Bebauungsplanes Nr. 13 die Erschließung und Bebauung begonnen. Hier sind die Grundstücke weitestgehend vergeben worden, so daß dringend die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes erforderlich wird. Dieses soll durch die Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden.

3. Beschreibung des Zustandes

Bei der in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfaßten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Süden zur Uttruper Straße mit einer Wallhecke begrenzt ist. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Nähere Einzelheiten hinsichtlich Bewuchs und Struktur des Gebietes werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt, der Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes ist.

Durch die umgebenden Verkehrsflächen ergibt sich in Verbindung mit der nördlichen Teilfläche eine gewisse Insellage dieses Gebietes.

4. Planungsabsichten

Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet Lengerich befriedigen zu können, ist die Erschließung eines neuen Wohngebietes erforderlich. Dieses kann nur im Anschluß an vorhandene Bebauung erfolgen.

Die Entwicklung der Gemeinde Lengerich hat sich in den vergangenen Jahrzehnten im wesentlichen südlich des Ortskerns vollzogen, da eine Entwicklung nach Norden durch überörtliche Straßen und landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung stark eingeschränkt ist.

Auch die Schulen sowie die zentrale Sportanlage liegen südlich des Ortskernes, so daß die Frerener Straße in diesem Teilbereich zwischen den wesentlichen Wohnbau- und Entwicklungsflächen sowie der Infrastruktur der Gemeinde Lengerich liegt.

Die Ergänzung nach Süden ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich und verständlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war bereits der nördliche Teil des hier erfaßten Flurstücks aufgenommen worden. Der südliche Teil mußte damals noch landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben, weil der östlich der Frerener Straße liegende Betrieb mit seinen Emissionsabständen diesen Flächenbereich überlagerte.

Nach dem dieser Betrieb keine Intensivtierhaltung mehr hat und nur noch beschränkt landwirtschaftlich genutzt wird, ist es möglich, auch den südlichen Teil als Wohnbaufläche darzustellen und damit das gesamte Flurstück einer homogenen kontinuierlichen Wohnbebauung zuzuführen.

Dabei wird insbesondere darauf geachtet, daß die durch Wirtschaftswege und Wallhecke gebildete Struktur nicht zerstört wird, sondern das Landschaftsbild erhalten und durch entsprechende Festsetzungen im daraus zu entwickelnden Bebauungsplan gestaltet wird. Dabei wird, wie bei den übrigen Wohnbauflächen, entlang der Landesstraße 66 im Osten ein Wall angelegt, der im Norden und Süden in geringem Maße das Gebiet umgreift. Im Süden und Südwesten wird der vorhandene Baumbewuchs erhalten und durch einen zusätzlichen Grünstreifen ergänzt.

Beiderseits der Frererener Straße sind bereits Wälle angelegt, die einmal die Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen abschirmen, zum anderen aber auch einen Grünfinger aus dem Ortskern in die freie Landschaft darstellen. Darüber hinaus vernetzen sie die Freiflächen miteinander und mit den vorhandenen Wallhecken am Ortsrand.

Die verkehrliche Erschließung wird allein von Norden von der Schulstraße aus erfolgen, nach Südwesten ist nur eine Fußwegverbindung zur Uttruper Straße eingeplant, so daß das Gebiet eingebettet ist in einen Kranz von Anpflanzungen.

Das gesamte Flurstück hat eine Größe von rd. 4,5 ha. Davon werden rd. 0,75 ha als Grünfläche ausgewiesen, die verbleibenden 3,75 ha werden Wohnbaufläche. Davon sind 1,5 ha bereits im wirksamen Flächennutzungsplan, 2,25 ha werden in der 12. Änderung neu dargestellt.

Im gesamten Bereich sollen, entsprechend einem Bebauungsvorschlag, 33 Gebäude erstellt werden können, davon 6 Gebäude zweigeschossig und 27 eingeschossig, so daß rd. 65 Wohneinheiten für rd. 210 Einwohner hier entstehen können.

Das Gebiet Richterings Kamp wird auf längere Sicht die Südspitze der Wohnbebauung darstellen. Eine weitere Entwicklung nach Süden wird auf absehbare Zeit nicht erfolgen. Hier sind dann Entwicklungsbereiche südlich des Erlenweges zunächst zu bevorzugen.

Wenn auch diese südliche Lage zunächst als Randlage erscheint, so muß doch der gesamte städtebauliche Zusammenhang gesehen werden, insbesondere die relativ kurzen Wege von rd. 400 m zur Schule und den Sportanlagen, die gefahrlos über die Schulstraße, ohne Überquerung überörtlicher Verkehrsverbindungen, erreicht werden können.

Durch die nördlich gelegene Bebauung im Bereich 'Im Hamsgarten' ist die Grunderschließung am nördlichen Rand des Gebietes bereits vorhanden.

5. Grünflächen

Die Wohnbauflächen werden von öffentlichen Grünflächen umgeben, die nach Osten zur Frerener Straße als Wall erstellt werden, bzw. den Lengericher Dorfbach umfassen, nach Süden und Westen wird das vorhandene Grün in diese Flächen integriert, so daß das gesamte Gebiet, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Norden an der Schulstraße, eingegrünt ist.

Die geplante Randbegrünung und der Wall ergänzen damit die vorhandenen Wälle und Wallhecken, so daß eine geschlossene Eingrünung des Siedlungsbereiches entsteht.

6. Verkehrliche Erschließung

Wie bereits erläutert erfolgt die verkehrliche Erschließung im Norden von der Schulstraße. Anschlüsse an die übrigen Verkehrsverbindungen sind nicht eingeplant, lediglich eine Fuß- und Radwegverbindung zur Uttruper Straße.

Die Grundstücke an der Frerener Straße liegen hinter dem Lengericher Dorfbach und dem Wall und grenzen nicht unmittelbar an die Landesstraße.

In Gesprächen mit dem Straßenbauamt Lingen war bereits bei der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Dinklagenkamp' abgestimmt worden, daß der Einmündungsbereich Schulstraße / Erlenweg / Frerener Straße ausgebaut und die Landesstraße 66 mit Linksabbiegespur ausgestattet wird. Dieses wird bei der Verwirklichung der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Eine entsprechende Vereinbarung ist zwischen der Gemeinde Lengerich und dem Straßenbauamt bereits getroffen worden.

7. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Gebiet wird an die zentralen Anlagen der Gemeinde Lengerich angeschlossen. Das gilt

- a) für die Schmutzwasserkanalisation. Hier ist ein Anschluß an die Kläranlage der Samtgemeinde Lengerich vorgesehen. Die Schmutzwasserkanalleitung liegt bereits im Norden in der Schulstraße.

Zum Ausbau sind die 'Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten' zu beachten.

- b) Das Gebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes 'Landkreis Lingen' angeschlossen. Die Wasserleitung liegt bereits in der Frerener Straße sowie in der Schulstraße, so daß ein Anschluß an dieses Gebiet möglich wird.

- c) Das Gebiet wird an die zentrale Oberflächenentwässerung in der Gemeinde Lengerich angeschlossen. Als Vorfluter dient der Lengericher Dorfbach, der unmittelbar östlich dieses Gebietes entlang fließt. Zur Unterhaltung des Gewässers ist eine Räumstreifen innerhalb des Gebietes nicht notwendig, da dieses Gewässer von dem vorhandenen Radweg an der Lengericher Straße geräumt wird und weiterhin geräumt werden kann. Der Dorfbach ist ein Gewässer, das vom Unterhaltungsverband 99 'Untere Hase' betreut wird.

Aufgrund des sandigen Bodens im Gebiet sollte soviel Oberflächenwasser wie möglich versickert werden, so daß die Eingriffe durch Versiegelung kompensiert werden. Zur Versickerung bieten sich zusätzliche Sickerbrunnen bzw. Zisternen an, aus denen eine Bewässerung der Gartenanlagen erfolgen kann.

Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit unbelastetes Oberflächenwasser für sonstige Nutzungen innerhalb der baulichen Anlagen herangezogen werden kann. Das Wasser von Verkehrsflächen darf allerdings nur oberflächlich versickert werden. Es ist dabei darauf zu achten, daß eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht. Das Arbeitsblatt A 138 der ATV ist zu beachten.

Zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter ist die Erlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen.

8. Brandschutz

Bei der Erschließung des Gebietes ist das Merkblatt 'Feuerwehrzufahrten - Löschwasserversorgung' zu beachten.

9. Raumordnung

Nach dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 1992 liegt der Planbereich

- a) in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und
- b) in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Lengerich ist Grundzentrum und hat als Einzugs- und Versorgungsgebiet den Bereich der Samtgemeinde Lengerich, das bedeutet, daß hier die zentralen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzuhalten sind.

zu a)

Der hier erfaßte Teilbereich stellt, wie bereits erläutert, eine gewisse Insellage dar. Sie wird im wesentlichen als Acker und in einem kleineren Teilbereich als Weide intensiv genutzt.

Sie ist aber aufgrund der Lage und der geringen Größe für die Landwirtschaft entbehrlich. Die Ausweisung als Wohnbaufläche stellt keinen wesentlichen Eingriff in landwirtschaftliche Belange dar.

zu b)

Der gesamte Siedlungsbereich von Lengerich liegt in dem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Bei der Bebauung sollte daher darauf geachtet werden, daß möglichst viel unbelastetes Oberflächenwasser versickert und damit dem Grundwasser zugeführt wird.

10. Abwägung

a) Landwirtschaft

Großräumig liegt der Planungsbereich in einem landwirtschaftlich strukturiertem Gebiet. Es können daher aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft Immissionen durch Staub, Gerüche und Geräusche eintreten, zumal auf langer Sicht im Süden und Westen weiterhin Landwirtschaft (im Süden Acker, im Westen Weide) betrieben wird.

Landwirtschaftlich Intensivbetriebe sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Der ursprünglich in östlicher Richtung in einer Entfernung von rd. 70 m gelegene Betrieb hat seine Tierhaltung eingestellt.

Die Gemeinde Lengerich hat die Gesamtfläche bereits erworben. Der betroffene Landwirt hatte daher die Möglichkeit sich an anderer Stelle Ersatzflächen zu beschaffen. Die Darstellung der Wohnbaufläche und eine spätere Verwirklichung des Baugebietes stellen somit keinen Eingriff oder keine Belastung im Sinne des Artikels 14 GG dar.

Das Gebiet ist zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eingegrünt, so daß eine Abschirmung vorhanden ist.

b) Gewerbe

Rund 80 m nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Handwerksbetrieb, der aber bereits durch die vorhandene Bebauung eingegrenzt wird. Darüber hinaus wird das Gebiet, wie bereits erläutert, im wesentlichen durch Grünflächen gegen die freie Landschaft abgeschirmt.

c) Verkehr

Östlich des Gebietes verläuft die Frerener Straße (L 66). Von ihr gehen insbesondere Schallemissionen aus. Zum Schutze ist im Osten ein Wall vorgesehen in einer Höhe von 3 m. Der Wall wird nördlich und südlich um die Ecken fortgeführt.

Gemäß Beiblatt der DIN 18005 Teil 1 gilt als Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA)

tages 55 dB
und nachts 45 dB

Ausgehend von den vorermittelten Werten wird damit der Tageswert um 6 dB und der Nachtwert um 6 dB überschritten.

In einem Abstand von 60 m von der Mitte der Fahrbahn werden die o.a. Werte eingehalten.

Als Lärmschutz wird ein 3 m hoher Wall festgesetzt, der die Erdgeschosse der angrenzenden Bebauung ausreichend schützen soll. Bei der Berechnung wird der Schirmwert der zukünftigen Bebauung nicht berücksichtigt. Dabei wird ein 'Aufweckwert' von 35 dB (A) zugrunde gelegt.

Der Schirmwert des Walles errechnet sich nach 5.5.1 der DIN 18005 Teil 1

$$z = \frac{h^2 \text{ eff}}{2} \left(\frac{1}{a} + \frac{1}{b} \right)$$

$$z = \frac{1,6^2}{2} \left(\frac{1}{13} + \frac{1}{14,9} \right) = 0,1844$$

Nach Bild 12 ergibt sich damit ein Schirmwert von 11,5 dB (A). Damit werden die Tag- und Nachtwerte, die in der DIN 18005 Teil 1 - Beiblatt - als Orientierungswerte angegeben sind, eingehalten.

Da der Aufpunkt in einer Höhe von 2,50 m der Berechnung zugrunde gelegt wurde, müssen in den Dachgeschossen der eingeschossigen Baukörper westlich der Erschließungsstraße schalldämmende Maßnahmen getroffen werden, die mindestens 26 dB (A) Schallschutz - auch in geöffnetem Zustand - also mindestens 31 dB (A). Dieses wird durch Fenster der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 (30 - 34 dB (A)) erreicht.

Eine Erhöhung des Walles auf 5 m scheidet aus. Es würde einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bedeuten. Auch die angrenzenden Wälle haben eine Höhe von bis zu 2,50 m. Damit paßt sich die geplante Wallanlage den bereits vorhandenen an.

d) **Wasserschutz**

Bei den Ausbaumaßnahmen sowie der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen und Richtlinien zu beachten.

Der vorhandene Sandboden läßt eine Versickerung zu.

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt 'Bau- und Bemessung von Anlagen zu dezentralen Versickerungen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' - Januar 1990 - zu erfolgen. Das Arbeitsblatt A 138 der ATW ist dabei zu beachten.

Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, daß das anfallende Niederschlagswasser schadlos versickert wird. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

11. Beseitigung der festen Abfallstoffe

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

12. Verfahren

Die Gemeinde Lengerich entwickelt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB den Bebauungsplan Nr. 14 'Richterings Kamp' im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem vorbereitenden Bauleitplan.

13. Hinweise

a) **Bodenfunde**

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

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

Zutage tretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

