

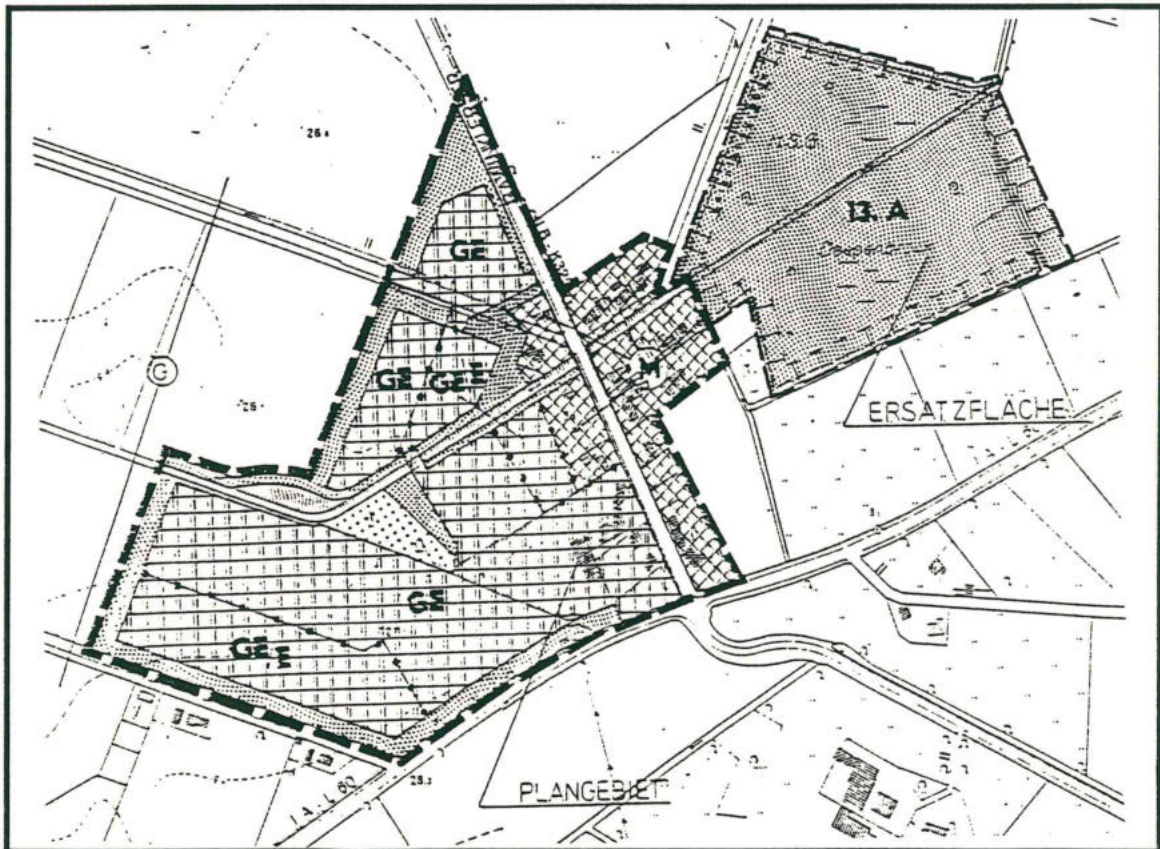
Erläuterungsbericht für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hat vorgelegen,
Oldenburg, den 6/12.34
Bez.-Reg. Weser-Ems

In Auftrag

der Samtgemeinde Lengerich
Gemeinde Langen

Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE- GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Planungsabsichten
4. Verkehrliche Erschließung
5. Wasserwirtschaftliche Erschließung
6. Beseitigung der festen Abfallstoffe
7. Natur und Landschaft
8. Raumordnung und Landesplanung
9. Abwägung
10. Hinweise

Anlagen:

Übersicht der geplanten inneren Erschließung

Bestandsaufnahme

Voruntersuchung "Ausweisung gewerblicher Bauflächen"

Schallimmissionsberechnung

1. Allgemeines

Die 13. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich umfaßt einen Teilbereich der Gemeinde Langen, nördlich der Landesstraße 60, sowie beiderseits der Kreisstraße 325 (Bawinkler Straße).

Es werden zwei Teilbereiche erfaßt. In einem Bereich werden Gewerbe- und Mischgebiete einschließlich den dazugehörigen Grünflächen dargestellt, in dem anderen die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im wesentlichen das Naturschutzgebiet 'Deepenbrock' umfassen.

Die Geltungsbereiche ergeben sich aus dem vorhandenen Siedlungsansatz beiderseits der Bawinkler Straße und der geplanten Neudarstellung bis zum Gemeindeweg 'Zum Diek' im Westen.

Im Norden wurde die Grenze durch den Umfang der geplanten Flächen sowie der jetzigen Verfügbarkeit und dem Erfordernis bestimmt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Osten durch die vorhandene Bebauung östlich der Bawinkler Straße (K 325),

im Südosten durch die Landesstraße 60,...

im Süden durch die Gemeindestraße 'Zum Diek'

im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Teilbereich der Ersatz- und Ausgleichsflächen umfaßt das Naturschutzgebiet Deepenbrock.

2. Planungserfordernis

Die Samtgemeinde Lengerich ist im wesentlichen landwirtschaftlich strukturiert. Das gilt auch für die Mitgliedsgemeinde Langen. Ausgehend von ehemals kleineren Gewerbebetrieben, die der Landwirtschaft unmittelbar dienten, haben sich Entwicklungen vollzogen, die die Ausweisung von Gewerbegebieten erforderlich machen.

Seit 1986 ist die Samtgemeinde bemüht für ihre Mitgliedsgemeinde Langen gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Es hat im Laufe der vergangenen Jahre mehrere Detailuntersuchungen zu unterschiedlichen Flächen gegeben. Dabei war insbesondere in der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich der Versuch gemacht worden, östlich der K 325 eine gewerbliche Baufläche außerhalb der Ortslage in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Alternativ dazu hat es Detailuntersuchungen im Bereich der Einmündung der K 325 in die L 60 gegeben, sowie Testentwürfe für Flächen südlich der Ortslage.

Die Fläche östlich der K 325 wurde im Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB aus städtebaulichen Gründen verworfen, da sie zu weit von vorhandener Bebauung entfernt liegt und einen Bausplitter bilden würde.

Der Bereich südlich der Ortslage lag zu dicht an einer Wohnbebauung und in einem hügeligen Bereich. Die Erschließung hätte die Wohnbebauung in Mitleidenschaft gezogen.

Nach reiflichen Überlegungen und zahlreichen Vorgesprächen mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange und den Genehmigungsbehörden ist die nunmehr in dieser Flächennutzungsplanänderung erfaßte Region für die Darstellung eines Gewerbegebietes auserkoren worden.

Im Vorfeld der Planung wurden mehrere Erschließungsvarianten erörtert, so daß die jetzige Planung als weitestgehend abgestimmt angesehen werden kann.

Für die Erweiterung vorhandener Betriebe und die Ansiedlung von Betrieben aus der engeren Ortslage ist es dringend erforderlich Gewerbegebiete auszuweisen.

Dabei soll auch auf den vorhandenen Bestand Rücksicht genommen werden. Er soll weitestgehend in die Planung integriert werden.

In der Anlage ist die vorhandene Nutzung im Bestandsplan dargestellt.

3. Planungsabsichten

Entlang der Bawinkler Straße (K 325) haben sich bauliche Anlagen unterschiedlichster Art angesiedelt. Sie sind in der Bestandsaufnahme dargestellt. Im gewerblichen Bereich sind eine Tischlerei, ein Betrieb für Landtechnik, Lagerplatz, Ladengeschäft und ein Fuhrunternehmen vorhanden. Im nordöstlichen Teil liegen Wohngebäude. Auch den betrieblichen Anlagen sind Wohngebäude der Besitzer zugeordnet.

Ziel dieser Planung ist es, die vorhandenen baulichen Anlagen in einer gemischten Baufläche zusammenzufassen, da diese aus einer dörflichen Lage entstanden ist, deren Betriebe unmittelbar mit der Landwirtschaft zusammenarbeiten, oder denen zugeordnet sind.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan geht bei den gewerblichen Bauflächen bereits sehr stark ins Detail. Es werden unterschiedliche Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiete dargestellt. Diese differenzierte Darstellung geht auf eine Schallimmissionsberechnung zurück, da einmal die vorhandenen Wohngebäude beiderseits der Bawinkler Straße, zum anderen drei Nebenerwerbsstellen südlich der Straße 'Zum Diek' zu berücksichtigen sind.

Aus der Lage des Gebietes ergibt sich, daß nur ein Gewerbegebiet (GE) noch möglich ist. Dieses wird zu seinen Rändern im Südwesten und zur Kreisstraße so eingeschränkt, daß seine Emissionen denen eines Mischgebietes entsprechen. Auch der vorhandene Siedlungsansatz hat sich aus einer ländlichen, landwirtschaftlichen Bebauung zu einer Mischgebietsbebauung im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung gewandelt.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Planung die vorhandene Struktur des Gebietes weiter zu entwickeln und vorhandene Einrichtungen sowenig wie möglich zu stören. Das gilt auch für die naturräumlichen Gegebenheiten. Das Gebiet wird von einem Bach durchflossen, der das Naturschutzgebiet 'Deepenbrock' entwässert. Im mittleren Teil befindet sich ein kleiner Waldbestand, der ebenfalls erhalten und in die Planung integriert werden soll.

Nähere Details wird der aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entwickelnde Bebauungsplan festsetzen.

Zur Integration der Flächen und gleichzeitig zur Abschirmung wird umlaufend, soweit dieses noch möglich ist, eine Grünabschirmung eingeplant. Nähere Details und Aussagen trifft der landespflegerische Planungsbeitrag, der Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes ist.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt von der Bawinkler Straße (K 325) nördlich des vorhandenen Siedlungsansatzes - siehe Anlage: Erschließungskonzept -.

Wie bereits erläutert, hat die Samtgemeinde Lengerich vorab drei Erschließungskonzepte entwickelt und diese mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Daraus ergab sich, daß ein unmittelbarer Anschluß der Gewerbegebiete an die Landesstraße 60 nur bedingt möglich ist. Darüber hinaus schied ein Anschluß an die Bawinkler Straße im Bereich der vorhandenen Bebauung aus. Aus diesem Grunde wird der Anschluß nördlich des Siedlungsbereiches bevorzugt. Er bietet darüber hinaus die Möglichkeit, daß spätere Erweiterungen in nordwestlicher Richtung gut angebunden werden können und es auch nach Erweiterungen bei der einen Verknüpfung mit der überörtlichen Straße verbleiben kann.

Dennoch soll auch die direkte Anbindung der gewerblichen Bauflächen an die L 60 bei der zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

5. Wasserwirtschaftliche Erschließung

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

a) Schmutzwasserkanalisation

Das gesamte Gebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Lengerich angeschlossen und ordnungsgemäß entsorgt.

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

b) Trink- und Brauchwasser

Das Gebiet wird, soweit dieses nicht bereits geschehen ist, an die Trinkwasserversorgung des 'Kreis Lingen' angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

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

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

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

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

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

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

d) Gewässerrand

Gemäß § 91 a NWG ist entlang des Grabens ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Der Kaienfehngraben ist ein Gewässer II. Ordnung.

e) Brandschutz

Bei der Durchführung der Bauleitplanung sind die Forderungen des Merkblattes des Landkreises Emsland zu beachten.

6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

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

Für Sonderabfälle gelten Sonderbestimmungen.

7. Natur und Landschaft

Die Aussagen zu Natur und Landschaft werden im landespflegerischen Planungsbeitrag gemacht, der Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes ist.

8. Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

Der Vorrang landwirtschaftlicher Nutzung und Orientierung wird in der Samtgemeinde Lengerich und in der Gemeinde Langen anerkannt. Das bedeutet aber auch, daß zugehörig zur landwirtschaftlichen Nutzung Gewerbebetriebe unterstützt werden müssen, die dieser Landwirtschaft dienen. Um eine Entwicklung im ländlichen Raum zu gewährleisten, sind für die Eigenentwicklung entsprechende Flächenausweisungen notwendig. Die Samtgemeinde Lengerich hat in Verbindung mit der Gemeinde Langen bereits Verhandlungen mit den betroffenen Landwirten aufgenommen, so daß Härten vermieden werden können und die Landwirte durch Verkauf der Flächen Reinvestitionen in ihren Betrieben tätigen können.

9. Abwägung

Wie bereits mehrfach erläutert, liegt der Planungsraum in einem landwirtschaftlich strukturiertem Gebiet.

Die Samtgemeinde Lengerich hat im Vorfeld eine Erörterung mit den Betroffenen, sowie den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange geführt. Dabei wurden folgende Forderungen berücksichtigt.

- a) Ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere solche mit Intensivtierhaltung.
- b) Ausreichender Abstand zu dem Wasserschutzgebiet.
- c) Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- d) Akzeptable innere Erschließung und Verknüpfung mit den überörtlichen Verkehrsflächen.

Diese Belange sind in die Planung eingeflossen und berücksichtigt worden.

Es muß aber darauf hingewiesen werden, daß auch weiterhin die baulichen Flächen an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, hier insbesondere Ackerflächen, aus denen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Gerüche, Stäube und Geräusche auf das Gebiet einwirken.

Die Emissionsabstände zu den beiden südlich der Landesstraße 60 gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben Manning und Determann werden eingehalten.

Die verkehrlichen Belastungen der Kreisstraße sind als gering einzustufen, so daß keine Belästigungen auftreten, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 überschreiten.

Die nördlich der Landesstraße 60 gelegene Bebauung ist bereits vorhanden. Hier kann nur ein passiver Lärmschutz durch entsprechende Wahl der Fenster und sonstigen Bauteile erreicht werden.

10. 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.

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

b) Altlasten

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

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

c) Leitungen

Im Plan ist der Verlauf der Ruhrgasleitung Nr. 13/5 aufgenommen. Sie hat einen Schutzstreifen von 8 m Breite (je 4 m beiderseits der Rohrachse).

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

im September 1994



- Hütker -

Samtgemeinde Lengerich, den 08.09.1994



- Samtgemeindebürgermeister



- Samtgemeindedirektor -

Der Erläuterungsbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Beschluß vom 22.06.1994 zugrunde gelegen.

Samtgemeinde Lengerich, den 08.09.1994



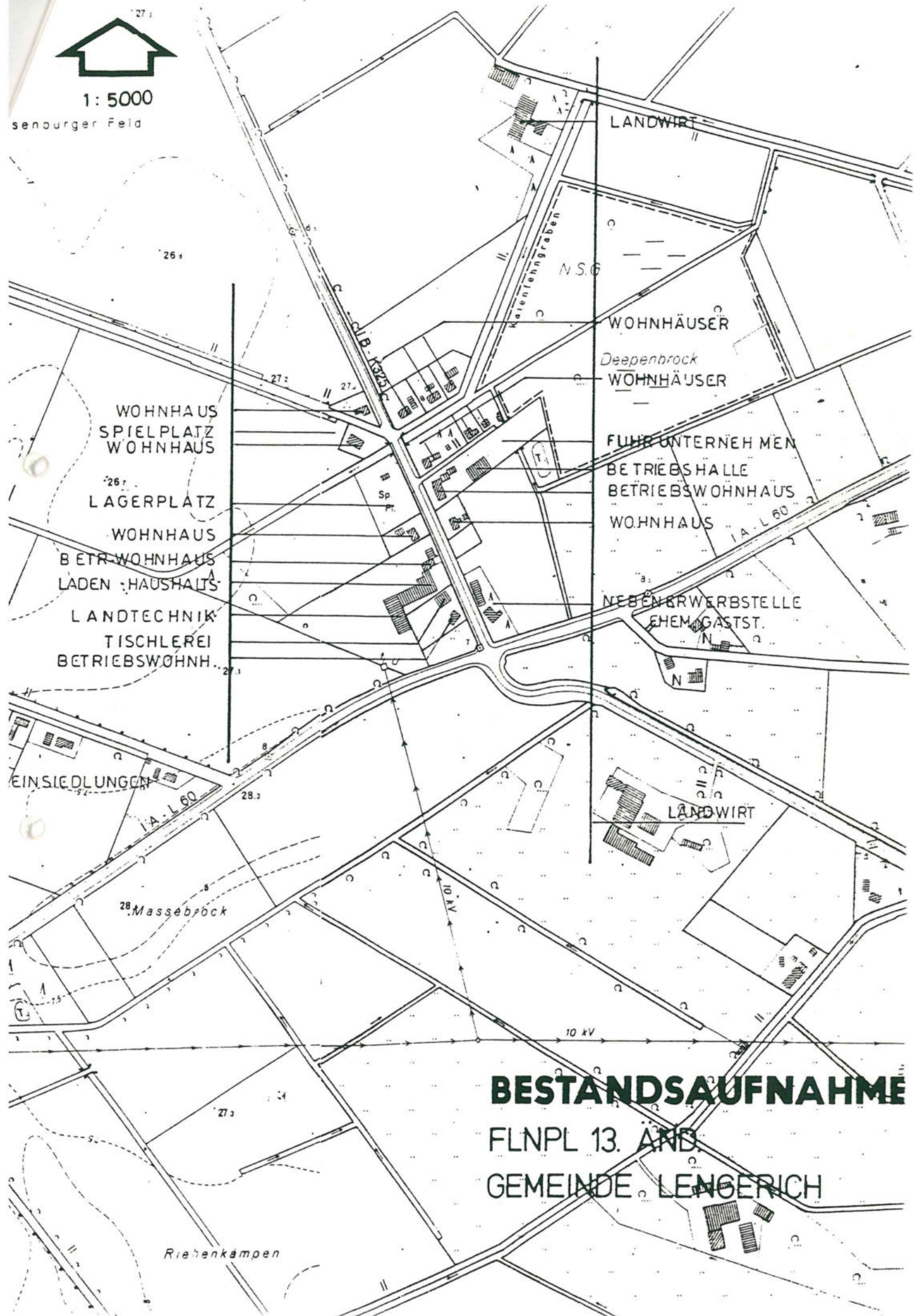
- Samtgemeindedirektor -





1: 5000

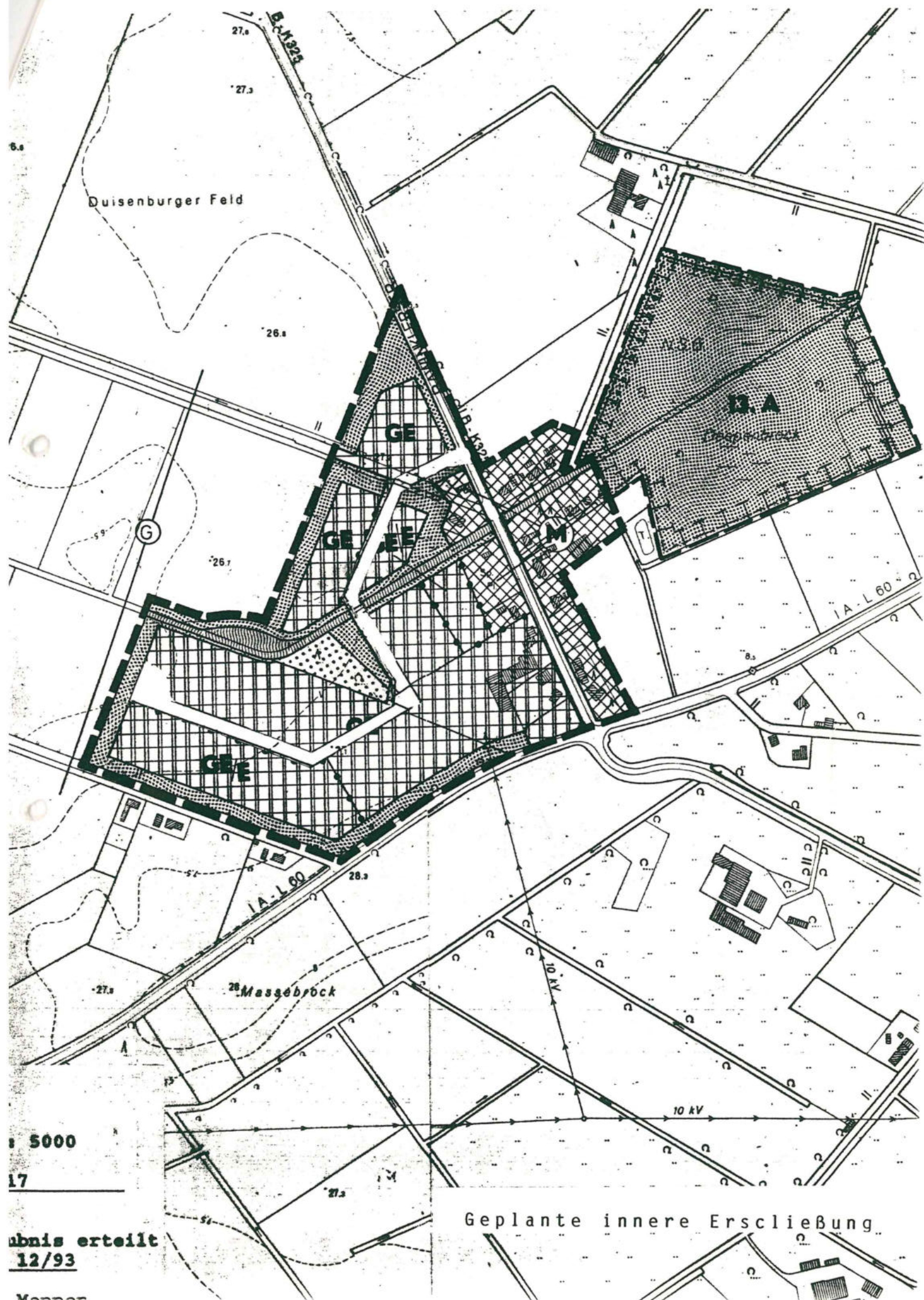
senburger Feld



BESTANDSAUFNAHME

FLNPL 13. AND.

GEMEINDE Lengerich



Geplante innere Erschließung

5000

17

abnis erteilt
12/93

Mann