

**Samtgemeinde Lengerich
Landkreis Emsland**

**Ergänzung zum
Erläuterungsbericht
zur 22. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Lengerich
(Gemeinde Gersten)
Wohnbauflächen**

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 10.12.2001
Bez.-Reg. Weser-Ems

im Auftrag



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Str. 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951012
FAX: 05951 - 951020

Um die Plausibilität der Standortwahl für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung in der Gemeinde Gersten ausführlich darzustellen, wird die bestehende Standortdiskussion ergänzt.

Zu 3. Standortdiskussion

Im folgenden werden alle direkt an die Ortslage von Gersten angrenzenden Bereiche im Hinblick auf eine mögliche kurz- bis mittelfristige bauliche Nutzung hin bewertet. In der Anlage sind die Aussagen Kartenmäßig dargestellt.

Die Fläche östlich angrenzend an das bestehende Wohnbaugebiet „Hardenkamp“ (8. Änderung des Flächennutzungsplanes) liegt in einem Bereich mit erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen. Sie kommt daher für eine Wohnbebauung nicht in Frage. Außerdem ist sie nicht verfügbar, da es sich um eine hofnahe Fläche des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes handelt. Eine Ergänzung des bestehenden Baugebietes in östlicher Richtung kann daher nicht erfolgen.

Südlich der Bahnhofstraße / Untergerstener Straße liegt die Raiffeisenwarengenossenschaft und zwei kleinere gewerbliche Betriebe. Ein nahtloser Anschluss an die Ortslage mit Wohnbebauung ist in diesem Bereich aus Immissionsschutzgründen nicht möglich.

Die Geräuschemissionen der bestehenden Getreidetrocknungsanlage (Warengenossenschaft) und die Geruchsimmissionen des ca. 150 m südlich gelegenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes verhindern dieses.

Eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Ortslage von Gersten mit Wohnbebauung ist somit hier nicht möglich.

Die südwestlich dieses Haupterwerbsbetriebes, westlich der L 66 (Lengericher Straße) gelegenen unbebauten Flächen stellen hofnahe Flächen des vorgenannten landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes dar. Diese sind nicht verfügbar, weil keine Verkaufsbereitschaft besteht. Außerdem ist davon auszugehen, dass auf diesen Flächen wenigstens z.T. mit erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist.

Die unbebaute Fläche westlich der Kirche, südlich des Friedhofs ist nicht verfügbar. Auch nach intensiven Verkaufsgesprächen durch die Gemeinde und die Samtgemeinde besteht hier keine Verkaufsbereitschaft. Außerdem ist zumindest ein Teil dieser Fläche langfristig für die Erweiterung des Friedhofes vorgesehen.

Westlich angrenzend an diese Fläche, südlich der K 322 befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit hofnahen Flächen. Hier sind erhebliche landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten, außerdem sind diese Flächen nicht verfügbar, weil keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Die Flächen nördlich der v.g. Hofstelle, nördlich der K 322, sind ebenfalls mit erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen dieser Hofstelle belastet. Weitere Immissionskonflikte sind aufgrund des hier weiter nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes zu erwarten.

Verkaufsbereitschaft besteht ebenfalls nicht, da es sich um hofnahe Flächen des v.g. landwirtschaftlichen Betriebes handelt.

Nördlich an die letzt genannte Fläche grenzt das Sportgelände der Gemeinde Gersten. Hier ist ein direkter Anschluss mit Wohnbebauung an die bebaute Ortslage nicht möglich.

Auch bezüglich der direkt nördlich bzw. nordöstlich an das Sportgelände angrenzenden Flächen haben intensive Verkaufsgespräche stattgefunden, obwohl sie für den Bedarf an Wohnbaufläche in Gersten bei weitem nicht ausreichen. Die Flächen sind aber aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar.

Die Flächen nördlich der Ortslage direkt westlich der L 66 sind zum größten Teil im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde. Diese sind aber langfristig (10 Jahre) an einen Landwirt verpachtet. Für diesen Landwirt stellen die Flächen unverzichtbare hofnahe Flächen dar. Er ist nicht bereit von dem bestehenden Pachtvertrag zurückzutreten. Die Flächen stehen somit für die nächsten 10 Jahre nicht zur Verfügung.

Wie bereits in der Standortdiskussion im Erläuterungsbericht aufgeführt, ist die langfristige weitere Wohnbauentwicklung in diesem Bereich jedoch vorgesehen.

Da zum jetzigen Zeitpunkt bereits zahlreiche konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken in Gersten vorliegen und die städtebauliche Weiterentwicklung nicht gesichert ist, hat die Gemeinde bzw. Samtgemeinde die vorliegende Fläche für die Wohnbauentwicklung ausgewählt.

Ohne die Ausweisung dieser Fläche ist die städtebauliche Entwicklung von Gersten mittelfristig blockiert oder es muss an einen städtebaulich nicht sinnvollen Standort abseits der bebauten Ortslage ausgewichen werden.

Lengerich, den 18. Dez. 2000



.....
Samtgemeindebürgermeister

