

Samtgemeinde Lengerich
Landkreis Emsland

Erläuterungsbericht
zur 30. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Lengerich
(Ortsteil Bawinkel)

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

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 95100
Fax: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
2.3 FLÄCHENBEDARF	4
3 PLANERISCHE VORGABEN	4
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
3.2 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	4
3.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	4
3.4 WALDFUNKTIONEN	5
3.5 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.6 DENKMALSCHUTZ	5
4 STANDORT	6
5 DAS ÄNDERUNGSGEBIET	6
5.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	6
5.2 LANDSCHAFTSBILD	8
5.3 BESTANDSAUFNAHME	8
5.4 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	9
5.5 IMMISSIONSSITUATION	10
6 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
6.1 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES	14
6.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	15
6.3 ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS	16
6.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG	16
6.5 INTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	17
6.6 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	17
6.7 EINGRIFFSBILANZIERUNG	19
7 GEPLANTE DARSTELLUNGEN	21
8 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	21
8.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	21
8.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG	22
8.3 ENERGIEVERSORGUNG	22
8.4 ABFALLBESEITIGUNG	23
8.5 TELEKOMMUNIKATION	23
9 VERFAHREN	23
ANLAGEN:	24

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgebieten. Das Teilgebiet A liegt östlich der Ortslage, südlich der Lengericher Straße (L 66).

Das Teilgebiet B befindet sich südwestlich der Ortsmitte, weit außerhalb der Ortslage, westlich der Feldstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziel der Planung

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Teilgebiet A ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nördlich und westlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. In der Gemeinde Bawinkel liegt eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage soll daher innerhalb des Teilgebietes A im Anschluss an die angrenzend bestehenden Wohnbaugebiete eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden um den vorliegenden Bedarf zu decken.

Das Teilgebiet B ist in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt worden. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grund und Boden für die Bauleitplanung, musste diese Fläche jedoch von der Gemeinde als Tauschfläche für einen Landwirt zur Verfügung gestellt werden. Sie steht für die dargestellte Nutzung somit nicht mehr zur Verfügung und soll deshalb wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Weil, wie beschrieben ein konkreter Bedarf nach Wohnbauflächen vorliegt und die dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht, ergibt sich ein konkreter bauleitplanerischer Handlungsbedarf zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geplanten oder vorhandenen Nutzungen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Samtgemeinde Lengerich für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes folgende besonderen Ziele gesetzt:

- Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2.3 Flächenbedarf

Das Teilgebiet A hat eine Flächengröße von ca. 5,6 ha. Im Durchschnitt beansprucht ein Wohnbaugrundstück in Bawinkel inklusive Erschließung und Eingrünung ca. 1.000 qm Fläche, so dass im Teilgebiet A ca. 56 Baugrundstücke entstehen können. Die Gemeinde Bawinkel hatte in den letzten 10 Jahren einen Bedarf von ca. 8 - 10 Baugrundstücken pro Jahr, so dass die vorliegende Fläche für ca. 5 - 6 Jahre ausreicht. Dem Grundsatz der Bauleitplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist somit entsprochen. Die Fläche entspricht damit dem Bedarf.

Die Teilfläche B wird entsprechend der bestehenden Nutzung ausgewiesen und entspricht somit ebenfalls dem bestehenden Flächenbedarf.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) für den Landkreis Emsland ist für das Teilgebiet A keine Flächendarstellung getroffen. Übergeordnete Ziele der Raumordnung sind somit für diese Teilfläche nicht zu berücksichtigen. Das Teilgebiet B liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft. Die geplante Darstellung dieser Fläche als Fläche für die Landwirtschaft entspricht damit der Ausweisung im RRÖP.

3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Das Teilgebiet A ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Teilgebiet B ist im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt worden.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) ist das Teilgebiet A als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege

und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Auf das Plan-
gebiet lassen sich dabei Maßnahmen wie z.B. die Anlage von Hecken und
Dauergrünland sowie die Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen ablei-
ten.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das
Teilgebiet A nicht ausgewiesen.

Das Teilgebiet B ist als "Integrationsfläche I. Priorität Naturschutznutzung" ge-
kennzeichnet. Unter diesem Titel werden Flächen zusammengefasst, die sich
in öffentlichem Eigentum befinden und im naturschutzfachlichen Sinne genutzt
werden oder genutzt werden sollen. Darüber hinaus werden hier Flächen ge-
nannt für die naturschutzfachliche Auflagen nach dem Naturschutzgesetz be-
stehen."

(Quelle: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland, 2001)

3.4 Waldfunktionen

Die Waldfunktionenkarte von Niedersachsen weist den Teilgebieten des Plan-
gebietes keine besonderen Schutzfunktionen zu.

(Quelle: Waldfunktionenkarte Niedersachsens, L 3310 Haselünne, L 3510 Freren M 1 : 50.000, 1978)

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist der Aufstellungsbe-
schluss vor dem 20.07.2004 erfolgt. Damit ist das BauGB in der vor dem
20.07.2004 geltenden Fassung anzuwenden. Gemäß § 233 BauGB und § 244
BauGB sind auf Bauleitpläne die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet sind
und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sind, die Vorschriften des BauGB
in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung anzuwenden.

3.6 Denkmalschutz

Urgeschichtliche Bodenfunde oder Baudenkmale sind der Samtgemeinde
Lengerich im Plangebiet und angrenzend nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche
Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlun-
gen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen,
auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14
Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen
der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ab-
lauf 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 Arbeit gestattet.

4 Standort

Das Teilgebiet A schließt direkt südlich und südöstlich an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich „Kämpfe“ bzw. an die dort ausgewiesenen Wohnbauflächen an.

Das Teilgebiet A schließt somit direkt an einen bebauten Bereich an. Durch den direkten Anschluss an das v.g. bestehende Wohngebiet dient das Teilgebiet A der städtebaulich sinnvollen Ergänzung dieses bebauten Bereiches.

Die Erweiterung bzw. die Entwicklung bestehender Siedlungsbereiche entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vorbeugung der Zersiedlung der Landschaft. Des Weiteren liegt das Teilgebiet A außerhalb des Einwirkungsbereiches von erheblichen landwirtschaftlichen und sonstigen Immissionen.

Zudem werden größtenteils für Natur und Landschaft weniger wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.

Nicht ohne Bedeutung für die Standortentscheidung bezüglich der Wohnbaufläche ist auch die Tatsache, dass aufgrund der angrenzenden Bebauung günstige Erschließungsmöglichkeiten vorliegen.

Die verkehrliche Anbindung ist im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes bereits gesichert worden. Eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Infrastruktur liegt sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse.

Insgesamt weist das Teilgebiet A in städtebaulicher Hinsicht nach Auffassung der Gemeinde Bawinkel und der Samtgemeinde Lengerich sehr günstige Bedingungen für die Erweiterung der Wohnbebauung in Bawinkel auf und soll deshalb als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Teilgebiet B befindet sich im Bereich einer dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden soll. Eine Standortalternative ergibt sich somit nicht.

5 Das Änderungsgebiet

5.1 Naturräumliche Einordnung

Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit 'Lingener Land' und zur naturräumlichen Untereinheit 'Brögberger Talsandgebiet'.

Das 'Brögberger Talsandgebiet' ist gekennzeichnet durch ein ebenes, grundwassernahes, jedoch zum größten Teil entwässertes Gebiet, welches von vielen kleinen, z.T. flachmoorerfüllten Niederungen sowie zahlreichen Gräben und Bächen durchzogen wird. Die auf grundwasserbeeinflussten Podsolböden der Talsandflächen natürlichen feuchten Stieleichen-Birkenwälder sowie die Erlenbrücher der Niederungen sind heute nur noch in kleinen Gehölzen, Baumgruppen und Hecken erhalten. Acker und Grünland wechseln häufig ent-

sprechend der Höhe des Grundwassers und der Verteilung der Niederungen und etwas höher gelegenen Talsandplatten. Am trockeneren Westrand des Gebietes häufen sich die Ackerflächen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

Boden

Als Grundlage der Auswertung des Bodenvorkommens dient die Bodenübersichtskarte (BÜK 50) aus dem Jahr 1997.

Teilgebiet A

Laut der BÜK 50 liegen innerhalb des Teilgebietes A fluviale Ablagerungen in Form von Sand vor. Als Bodentyp wird Gley genannt. Beim Gley handelt es sich um einen Boden mit jahreszeitlich schwankenden Grundwasserständen. Der Boden zeichnet sich durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit und geringen Nährstoffgehalt aus.

Teilgebiet B

In Teilgebiet B liegt über fluvialen Ablagerungen eine Flugsanddecke. Es hat sich Podsol gebildet. Podsol zeichnet sich durch ein geringes Ertragspotential, ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, eine geringe Pufferkapazität, eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen, eine vergleichsweise geringe Verdichtungsempfindlichkeit sowie eine Erosionsgefahr durch Wind aus.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover 1997)

Zur direkten Bestimmung des Bodens wurden mit einem Pürckhauer - Erdbohrstock bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m zwei Bohrungen im Teilgebiet A durchgeführt.

Die Angaben der Bodenübersichtskarte bestätigten sich dabei. Eine Probe wies den für Gleyböden typischen fahlgrauen Reduktionshorizont auf (Anlage 1).

Heutige potenziell natürliche Vegetation

Das **Teilgebiet A** liegt in einem Bereich der in der Karte der heutigen potenziell natürlichen Vegetation als außerhalb des Überflutungsbereichs der Fließgewässer gelegener Drahtschmielen bzw. Hainsimsen-Buchenwald gekennzeichnet ist.

In den Tälern der Geestbäche (Bawinkeler Bach ca. 1 km entfernt) würde sich demnach ein Hainsternmieren- oder Traubenkirschen-Erlenwald mit Übergang zum Birken-Eichenwald und Drahtschmielen-Buchenwald einstellen. Letztere

könnten aufgrund der aktuellen Ackernutzung eventuell auch eine Entwicklung zum Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald einnehmen.

Das **Teilgebiete B** würden sich bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald entwickeln. Auch hier ist aufgrund der nachhaltigen Aufdüngung der Übergang zum Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald möglich. Kennzeichnende Hauptbaumarten des Drahtschmielen-Buchenwaldes sind neben der Buche, Hänge Birke, Zitterpappel, Stiel- und Traubeneiche sowie Eberesche.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

5.2 Landschaftsbild

Teilgebiet A

Der nordwestliche Teil des Gebietes wird von einer kleinparzellierten Ackerfläche eingenommen. Eine Strauch-Baumhecke schirmt diese Fläche von einer größeren Wohnsiedlung im Nordwesten ab. Sichtbar sind von dieser Teilfläche zwei Wohngebäude im Südosten und eines im Nordosten. Von der freieren Landschaft im Süden wird dieser Bereich durch eine breite Strauch-Baum-Wallhecke abgetrennt. Die südlich gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Rahmangebend sind entlang von Vorflutern einseitig verlaufende Hecken.

Insgesamt ist das Landschaftsbild negativ beeinflusst durch großflächigen Maisanbau und z.T. nicht vorhandene Gebäudeeingrünung. Positiv wirken sich die strukturreichen und verhältnismäßig breiten Gehölzstreifen auf das Landschaftsbild aus. Die das Teilgebiet umgebenden gut ausgebauten Entwässerungsgräben stellen jeweils nur im Nahbereich eine Beeinträchtigung dar.

Teilgebiet B

Im Teilgebiet B herrscht eine ausgeräumte Ackerflur vor. Kleinflächige Gehölzbestände (meist von Kiefer dominiert) und abschnittsweise die Feldstraßen begleitende Hecken gliedern die Landschaft und stellen damit positive Elemente dar. Insgesamt ist das Landschaftsbild jedoch in diesem Bereich aufgrund der intensiven Nutzung und den weitestgehend fehlenden natürlichen Strukturen als negativ beeinträchtigt anzusehen.

5.3 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartografische Darstellung erfolgt in der Anlage 2. Die Anlage 3 gibt eine Artenliste ausgewählter Biotoptypen wieder.

Teilgebiet A

Acker (A)

Das Teilgebiet A besteht im Wesentlichen aus zwei Ackerschlägen. Im Norden, angrenzend an eine den Siedlungsrand kennzeichnende Strauch-Baumhecke befindet sich eine kleinere Ackerfläche. Im Süden wird diese Parzelle von einer breiten Strauch-Baum-Wallhecke von einer den Hauptteil des Plangebietes ausmachenden Ackerfläche abgetrennt. Die südliche große Ackerfläche ist Teil der weiträumigen, freien Feldflur. Im Nordosten grenzt abschnittsweise ein Vorfluter an den Acker. Im Südwesten stellt ein Feldweg die Abgrenzung dar. Nordöstlich schließen sich zwei weitere Ackerflächen an.

Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)

Die o.g. Ackerflächen werden von einer Strauch-Baum-Wallhecke durchschnitten. Die doppelreihige Hecke ist etwa 10 m breit. Der Wallkörper ist unregelmäßig erhalten und hat eine Höhe von bis zu ca. 0,5 m. Die Baumschicht besteht aus Stieleiche, Roteiche, Birke, Erle, und Weide. In der Strauchschicht sind Schwarzer- und Roter-Holunder, Vogelbeere, Zitter-Pappel, Sal-Weide u.a. vorhanden. Die Krautschicht ist aufgrund der Lichtverhältnisse innerhalb der Hecke kaum ausgebildet. Im Schatten sind vereinzelt Eibenkeimlinge und die Vielblütige Weißwurz zu finden. An den Außenrändern der Hecke sind Brennnessel, Kletten-Labkraut und Hopfen dominant.

Teilgebiet B

Acker (A)

Dieses Teilgebiet wird vollständig ackerbaulich genutzt. Der Acker grenzt im Süden an eine Feldstraße. Südlich dieser Straße befindet sich eine weitere Ackerfläche. Westlich des Ackers grenzt ein Kiefernwald an. In Richtung Norden und Osten schließen sich weitere Ackerflächen an.

5.4 Angrenzende Nutzungen

Teilgebiet A

Nördlich und nordwestlich des Teilgebietes A befindet sich eine größere Wohnsiedlung.

Nordöstlich des Teilgebietes liegen angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen und in einer Entfernung von ca. 50 m zum Plangebiet befindet sich hier ein Metallbaubetrieb. Direkt entlang der Nordostecke verläuft ein Graben. Südöstlich des Teilgebietes A befinden sich Ackerflächen.

Südwestlich verläuft ein Graben, dahinter liegen weitere Ackerflächen.

Teilgebiet B

Nördlich und östlich angrenzend zum Teilgebiet B befinden sich Ackerflächen. Westlich ist ein Gehölzbestand vorhanden, südlich des Teilgebietes B verläuft eine Feldstraße.

5.5 Immissionssituation

Teilgebiet A

a) Verkehrsimmissionen

Die nächstgelegene überörtliche Straße ist die Landesstraße 66 (L 66). Sie verläuft nördlich des Teilgebietes A in einer Entfernung von ca. 270 m. Aufgrund der Entfernung, der Verkehrsbelastung und der dazwischenliegenden Bebauung ist im Teilgebiet A nicht mit erheblichen Verkehrsimmissionen bezüglich der L 66 zu rechnen.

Westlich des Teilgebietes A, in einer Entfernung von ca. 300 m verläuft die B 213.

Aufgrund der Entfernung und der Abschirmungswirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist bezogen auf diese Straße ebenfalls nicht mit erheblichen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Von der Zech Ingenieurgesellschaft ist ein geruchstechnischer Bericht zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Teilgebietes A erstellt worden (Anlage 4)

Dabei sind die in der Umgebung des Teilgebietes A befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und das nördlich gelegene Mischfutterwerk berücksichtigt. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes und das Mischfutterwerk ist ca. 350 m vom Plangebiet entfernt.

Im geruchstechnischen Bericht der Zech Ingenieurgesellschaft mbH wird die bestehende Geruchsbelastung von bis zu 12 % der Jahresstunden im Plangebiet als nicht erheblich angesehen, obwohl in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) 10 % der Jahresstunden als maximaler Wert für ein Wohngebiet angegeben ist.

Nach Auffassung des Gutachters kann auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (ländliche Strukturen, dörflicher Charakter), der örtlichen Akzeptanz gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen sowie der nur geringfügigen Überschreitung, die Geruchsimmissionsbelastung als nicht erheblich beurteilt werden.

Die GIRL enthält keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte. Laut Rechtsprechung ist die GIRL jedoch grundsätzlich als geeignetes Mittel zur Ermittlung und Beurteilung von Geruchsimmissionen anzuwenden. Sofern die Werte der GIRL überschritten werden, kann in begründeten Einzelfällen unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze jedoch eine Abweichung von ihr zulässig sein.

In begründeten Einzelfällen – z. B. im Übergang zum Außenbereich – kann eine Überschreitung des Immissionswertes oder eine Festlegung eines Zwischenwertes abwägungsgerecht sein. Die Bildung eines Mittelwertes ist nicht nur bei der Lärmbelastung sondern auch bei Geruchsbelastungen in der Rechtsprechung durchaus anerkannt (BVerwG, Urteil vom 28.09.1993 – 4B 151.93 – Bayrischer VGH).

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche in Bawinkel ist erforderlich, da ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht und derzeit keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

In Bawinkel besteht eine starke konkrete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Es liegen 43 Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.

Für die Abwägung hat die Gemeinde die Gründe, die für die vorliegende Planung sprechen (siehe dazu unter 1.) den möglichen negativen Auswirkungen der Planung gegenüberzustellen und dabei Konflikte, die durch die Planung verursacht werden, zu lösen. Als Konflikte kommen im vorliegenden Fall in Betracht: Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse (siehe dazu unter 2.) auf der einen Seite sowie eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe (siehe dazu unter 3.) durch heranrückende Wohnbebauung auf der anderen Seite.

1. Die vorliegende Fläche stellt für die Gemeinde die einzige Fläche dar, auf der eine sinnvolle Wohnbauentwicklung möglich ist. Andere Flächen, die weniger belastet sind, stehen nicht zur Verfügung oder sind für andere Zwecke, z.B. Gewerbeentwicklung, unverzichtbar.

Die wohnbauliche Entwicklung hat sich bisher in erster Linie südlich des Ortskerns westlich der Lingener Straße (B 213) vollzogen. Diese Wohnbauflächen haben inzwischen einen Abstand von ca. 1 km von der Ortsmitte erreicht und bilden einen „Baukorridor“ in der freien Landschaft. Das vorliegende Plangebiet rundet dagegen die Ortslage in südöstlicher Richtung ab, es hat dabei nur einen Abstand von 300 m zur Ortsmitte. Damit wird der Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Ortslage in südöstlicher Richtung erreicht.

Des Weiteren liegen die v.g. Wohnsiedlungen westlich der B 213. Die Grundschule liegt jedoch östlich der B 213 im Bereich der Ortsmitte nur ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Eine Gefährdung der Schulkinder durch das bisher erforderliche Überqueren der Bundesstraße mit ca. 11.000 Fahrzeugen / Tag kann so vermieden werden. Ein sicherer und kurzer Schulweg stellt nach Auffassung der Gemeinde einen weiteren wichtigen Gesichtspunkt dar, der für das vorliegende Plangebiet spricht.

Auch bezogen auf die zukünftige Gesamtentwicklung der Ortslage von Bawinkel stellt das vorliegende Plangebiet einen sinnvollen Standort für die Wohnbauentwicklung dar.

Nördlich der Ortslage sind bereits gewerbliche Betriebe vorhanden bzw. hier befindet sich ein Gewerbegebiet. Die hier noch vorhandenen Freiflächen sollen für die weitere gewerbliche Entwicklung freigehalten werden. Außerdem ist im Bereich dieser Freiflächen am Ortsrand ein landwirtschaftlicher Betrieb vor-

handen. Ebenso wirken die Emissionen der Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet auf die angrenzend vorhandenen unbebauten Flächen ein.

Im Westen schließen sich Waldflächen und das Sportgelände an die Ortslage an. Des Weiteren ist westlich der Ortslage, aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 213, eine Ortsumgehungsstraße geplant, deren Verlauf noch nicht festliegt. Eine weitere städtebauliche Entwicklung mit Wohnbauflächen erscheint hier somit wenig sinnvoll.

Insgesamt befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe der Ortslage von Bawinkel größtenteils östlich und südlich der Ortslage im Außenbereich, während sich im Norden und Westen ausgedehnte Waldflächen befinden. Städtebaulich sinnvolle Entwicklungsbereiche ohne landwirtschaftliche Immissionen, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen, sind im direkten Anschluss an die Ortslage somit nicht zu finden.

Die vorliegende Fläche steht der Gemeinde zur Verfügung. Die Flächenverfügbarkeit stellt ebenfalls einen wichtigen Gesichtspunkt für die städtebauliche Planung dar, da ohne Flächen eine städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist.

2. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit der Wohnbevölkerung ist durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten. Nach der GIRL ist grundsätzlich auch in Gebieten mit einer Belastung von bis zu 15 % eine Wohnnutzung möglich, ohne dass die Gesundheit dadurch beeinträchtigt wird. Allerdings kann eine Belastung der Luft von mehr als 10 % je nach dem Gebietscharakter in Gebieten mit einer höheren Schutzbedürftigkeit bereits als störend empfunden werden. In der Regel genießen Wohngebiete, aber auch nicht durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Mischgebiete diesen höheren Schutzanspruch. Der Anspruch kann jedoch in bestimmten Situationen reduziert sein, wenn eine ortstypische abweichende Situation vorliegt und vernünftige Alternativen ohne Belastung nicht bestehen.

Im vorliegenden Fall besteht im Plangebiet außerdem nur in Teilbereichen eine Überschreitung des Richtwertes. Auf jeweils ca. 1/3 der Fläche des Plangebietes liegt eine Geruchsbelastung an 10, 11 und 12 % der Jahresstunden vor. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Belastung an 12 % der Jahresstunden im Bereich angrenzend zur bestehenden Bebauung vorliegt, ein Bereich mit 11 % Belastung etwa mittig im Plangebiet liegt und der zur freien Landschaft hin liegende Bereich eine Belastung von nur 10 % aufweist. Eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung nur in dem mit 10 % belasteten Bereich ist somit nicht möglich, weil hier nicht an vorhandene Bebauung angeschlossen werden könnte.

Das vorliegende Gutachten stellt sich darüber hinaus auch nach Aussagen des Gutachters als „worst case Scenario“ dar, wodurch die tatsächliche Belastung eher geringer zu erwarten wäre.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 250 m nordöstlich der nordöstlichen Plangebietsgrenze und damit entgegen der Hauptwindrichtung (Südwesten). Zwischen diesem Betrieb und dem Plangebiet befindet sich außerdem ein Metallbaubetrieb mit einem etwa 100 m x 100 m großen Gebäudekomplex von ca. 8 – 10 m Höhe. Da bei der Simulation der Geruchsausbrei-

tung von der GIRL ein einfaches Gauß-Modell bezüglich der Verteilung der Windrichtung zugrundegelegt wird, werden in der GIRL Strömungshindernisse und topographische Gegebenheiten nicht in vollem Umfang berücksichtigt. Nach Auffassung der Gemeinde Bawinkel dürfte die tatsächliche Geruchsbelastung des Plangebietes, aufgrund der abschirmenden Wirkung des dazwischenliegenden Gebäudekomplexes bezogen auf den nächstgelegenen Landwirt daher tatsächlich niedriger liegen. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb in südwestlicher Richtung (Hauptwindrichtung) hat einen Abstand von über 500 m zum Plangebiet. Hier befindet sich zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Plangebiet eine Waldfläche die ebenfalls eine abschirmende und verwirbelnde Funktion gegenüber den abströmenden Gerüchen haben dürfte. Nach Auffassung der Gemeinde ist die Geruchsbelastung durch diesen Betrieb in der Realität daher ebenfalls eher geringer einzuschätzen.

Außerdem wurde vom Geruchsgutachter (Zech GmbH) mitgeteilt, dass die ermittelte Geruchimmissionssituation im Bereich des Plangebietes auf der Grundlage von tierspezifischen Geruchemissionsfaktoren ermittelt wurde. Diese Emissionsfaktoren enthalten hohe „Sicherheitszuschläge“ die häufig zu einer Überschätzung der tatsächlichen Geruchsimmissionssituation führen. Dies wurde anhand mehrerer Geruchsfahnenbegehungen in der Umgebung landwirtschaftlicher Betriebe - zur tatsächlichen Emissions- und Immissionsermittlung – festgestellt.

3. Nach dem vorliegenden geruchstechnischen Bericht werden die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der Planung nicht in ihrer Entwicklung oder in ihrem Bestand eingeschränkt, da diese bereits durch angrenzende Wohnungen in deren direkter Nachbarschaft oder sonstige Wohngebiete in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind. Auch Seitens der Landwirtschaftskammer als Vertretung der Landwirte, sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden, wenn die bestehende Geruchsbelastung als Vorbelastung von den zukünftigen Bewohnern anerkannt wird. Ebenso sind von den betroffenen Landwirten keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Insgesamt kommt die Samtgemeinde Lengerich unter Berücksichtigung aller Belange daher zu dem Ergebnis trotz der vorhandenen Geruchbelastung eine Wohnbaufläche im Plangebiet darzustellen.

c) Gewerbliche Immissionen

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen des nordöstlich des Teilgebietes A gelegenen Metallbaubetriebes ist ein Schalltechnischer Bericht von der Zech Ingenieurgesellschaft angefertigt worden (Anlage 5). Ergebnis dieser Beurteilung ist, dass im Plangebiet in der nordöstlichen Ecke auf einer Fläche von ca. 1.800 qm der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags (gem. DIN 18005) überschritten wird. Bereits berücksichtigt bei der Schallermittlung ist eine geplante Erweiterung des Betriebes.

Dieser vorgenannte Bereich von ca. 1.800 qm wird im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung von der Bebauung ausgenommen. Erhebliche Schallimmissionen aus dem gewerblichen Bereich sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung somit nicht zu erwarten.

Darüberhinaus beabsichtigt die Gemeinde Bawinkel zur Abschirmung des Plangebietes von dem v.g. Metallbaubetrieb zusätzlich einen Lärm- und Sichtschutzwall anzulegen.

d) Sonstige Immissionen

Altlasten oder Altablagerungen von denen relevante Emissionen ausgehen könnten, sind der Samtgemeinde im Teilgebiet A oder in der Nähe nicht bekannt.

Teilgebiet B

Im Teilgebiet B soll Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Im Teilgebiet B sind keine Immissionen zu erwarten, die diese Nutzung beeinträchtigen könnten.

6 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

6.1 Bewertung des Plangebietes

Die Bewertung der Biotope erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 1996). Nicht bewertet wird die Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) in Teilgebiet A da sie vollständig erhalten bleibt.

Teilgebiet A

Ackerflächen (A)

Die ackerbauliche Nutzung erfolgt in der heutigen Zeit mittels schwerer Maschinen und Geräte. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens. Die immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte verursachen eine Einschränkung der Bodenlebewesen. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden wird die Anbaufrucht gefördert und Spontanvegetation verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen.

Die Ackerflächen werden mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

Teilgebiet B

Das Teilgebiet B ist als Kompensationsfläche ausgewiesen. Die Bebauungspläne Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 24 wurden der Fläche zugeordnet. Dementspre-

chend ist das Entwicklungsziel dieser Fläche zu beurteilen und in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Das Teilgebiet B sollte zu einem extensiven Grünland mit randlichen Einfassungen aus Strauch-Baumhecken entwickelt werden. Mesophiles Grünland und Strauch-Baumhecken aus einheimischen Arten werden mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

6.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet, die wie folgt abgeschätzt werden:

- In Teilgebiet A erfolgt der Eingriff in den Naturhaushalt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung bisher offener Flächen. Mit dieser Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Die Vegetationsfläche besteht in Teilgebiet A aus einer Ackerfläche, die hinsichtlich ihres Biotoppotenzials keine große Bedeutung aufweist. Die Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des Weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses kommen kann.
- Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird in Teilgebiet A in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Das bisher durch eine Ackerfläche gekennzeichnete Gebiet wird in ein Wohngebiet umgewandelt. Nordwestlich grenzt die Wohnbebauung der Ortslage an. Durch diese Nutzungen ist das Plangebiet bereits z.T. in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild beeinträchtigt. Insgesamt entsteht durch die Überplanung keine besondere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- In Teilgebiet B wird eine ausgewiesene Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel von mesophilem Grünland und Strauch-Baumhecken überplant. Da diese Kompensationsmaßnahme bislang nicht realisiert wurde ist hier lediglich ein theoretischer Eingriff vorhanden. Gegenüber der aktuellen Bestandssituation ergibt sich keine Veränderung. In der Eingriffsbilanzierung ist jedoch das Entwicklungsziel der Kompensationsfläche zu berücksichtigen.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild weisen die Teilgebiete überwiegend keine besondere Bedeutung auf. Die in Teilgebiet A befindliche Wallhecke hat eine höhere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild.

Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und der Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung in Teilgebiet A ein erheblicher Eingriff vorhanden.

6.3 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind.

In Teilgebiet A befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke, die jedoch vollständig erhalten bleiben soll.

Weil keine weiteren für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, in Anspruch genommen werden und die Belange der Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Samtgemeinde Lengerich die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird im Teilgebiet A eine Fläche als Wohngebiet dargestellt die direkt an vorhandene Wohnnutzung angrenzt und derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird sowie durch Entwässerungsmaßnahmen beeinträchtigt ist. Die innerhalb des Teilgebietes gelegene Wallhecke bleibt erhalten. Somit werden keine Biotope überplant die für den Naturhaushalt von einer besonderen Bedeutung sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt können so z.T. vermieden werden.

Insgesamt entspricht die vorliegende Flächendarstellung daher dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

6.5 Interne Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen im nachfolgendem Bebauungsplan im Bereich des Teilgebietes A festgesetzt. Diese werden unter Berücksichtigung des Städtetagmodells mit einem Wertfaktor beurteilt.

- An den Außenrändern des Teilgebietes A werden Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sollen standortgerechte, einheimische Laubgehölze angepflanzt werden. Die Gehölzstreifen stellen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Sie stehen mit anderen linearen Biotopen (Hecken, Gräben) im Biotopverbund. Die entstehenden Siedlungsgehölze binden das Teilgebiet in die unbebaute Landschaft ein. Sie werden mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- Von der neu zu errichtenden Straßenverkehrsfläche im Teilgebiet A werden mindestens 20 % nicht versiegelt sondern als Straßenbegleitgrün entwickelt. Innerhalb der neuen Straßenverkehrsfläche soll pro 100 qm ein hochstämmiger Straßenbaum gepflanzt werden. Die Straßenbäume (HE) werden jeweils mit einer Fläche von 10 qm im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berechnet. Die Bäume tragen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes bei. Es sollen Hochstämme von standortgerechten, heimischen Gehölzarten gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und leisten einen Beitrag zur Durchgrünung. Die Bäume werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt. Die restliche unversiegelte Fläche des Straßenbegleitgrüns (Y) wird mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

6.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die vorliegende Planung steht ein Kompensationsfläche in Haselünne, Ortsteil Bückelte zur Verfügung (Anlage 6). Es handelt sich dabei um das Flst. 25 in der Flur 7, Gemarkung Bückelte. Das Flurstück hat eine Größe von insgesamt 35.430 qm.

Als Kompensationsflächenpool dient eine Fläche von 30.470 qm. Die Fläche wird im Westen vom Bawinkeler Bach (Gewässer II. Ordnung) begrenzt. Nördlich befindet sich Grünland. Im Süden schließt sich Ackernutzung an. Östlich liegt ein Dünenwald.

Die Kompensationsfläche wurde von der Naturschutzbehörde in ihrem ökologischen Bestand bewertet. Neben einer Teilfläche von 6.000 qm Intensivgrünland mit dem Bestandswert 2, wird der größere Teil (29.430 qm) als Acker mit dem Bestandswert 1, genutzt. Somit ist insgesamt ein Bestandswert von 41.430 WE vorhanden.

Die Ackerfläche soll in extensiv genutztes mesophiles Grünland (GM) umgewandelt werden. So wird sich im südlichen Bereich auf sandigem Boden ein Magerrasen einstellen. Dieser Teil der Kompensationsfläche von ca. 18.000 qm soll in der Zeit zwischen dem 01.03 und dem 15.06 nur als Mähwiese genutzt werden. Entlang der Südseite soll durch eine Obstbaumreihe (lokale Sorten, Hochstämme, Pflanzabstand 8,0 m) gepflanzt werden und so die Kompensationsfläche von dem sich anschließenden Acker abgegrenzt werden.

Folgende Bewirtschaftungsbedingungen werden von der Naturschutzbehörde (Landkreis Emsland) vorgeschrieben:

1. Die Fläche ist als Dauergrünland (Mähweide) zu nutzen, Narbenveränderungen grundsätzlich nur als Zwischensaat nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, ein Vollumbruch darf nicht erfolgen.
2. Keine Veränderung des Gewässerhaushaltes
3. Düngung nur mit Stallmist oder Mineraldünger nach dem 01.07 eines Jahres (max. 40 kg N/ha). P- und K- Düngung nach Bedarf und Rücksprache mit der Naturschutzbehörde.
4. Keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, insbesondere keine Pestizide pp. (Ausnahme: Problemunkräuter wie Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel, diese können -nach vorheriger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde- mit Selektivherbiziden behandelt werden).
5. Der südliche Teil der extensiven Grünlandfläche (ca. 1,8 ha) ist in der Zeit vom 01.03 bis 15.06 nur als Mähwiese zu nutzen. Dies bedeutet das eine Beweidung unzulässig ist.
6. Mahd nicht vor dem 15.06 eines Jahres. Mahd von innen nach außen (Wildschonung)
7. Vom 15.03 bis 15.06 eines Jahres darf nicht gewalzt oder geschleppt werden.
8. Viehbesatzdichte 15.03 bis 15.06 zwei Tiere / ha (gilt nur für den nördlichen Teil ca. 1 ha der extensiven Grünlandfläche), 16.06 bis 01.03 drei Tiere / ha

Abweichungen von diesen Bedingungen bedürfen der Genehmigung der Naturschutzbehörde des Landkreises.

Der die Westgrenze der Kompensationsfläche auf einer Länge von ca. 520 m bildende Bawinkeler Bach soll durch Renaturierungsmaßnahmen in Form einer Aufweitung des Gewässerprofils auf der rechten Uferseite aufgewertet werden. Im Norden soll eine Aufweitung auf einer Länge von 435 m um 1,5 bis 3 m erfolgen und im Süden auf einer Länge von 70 m eine Aufweitung um 3 bis 6 m. Durch einen Saumstreifen soll die Profilaufweitung von den Nutzflächen getrennt werden. Aufweitungen und Saumstreifen (4 m im Norden und 7 m im Süden) sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Es ergibt sich die folgende Aufwertung:

Planzustand	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Intensivgrünland (GI) (nicht Kompensationsfläche)	5.020 qm	2	10.040 WE
Mesophiles Grünland (GM)	28.180 qm	3	84.540 WE
Naturnaher Bach (FB)	2.230 qm	5	11.150 WE
Gesamt:	35.430 qm		105.730 WE

Durch Abzug des Bestandswertes (41.430 WE) vom Wert der Fläche nach Umsetzung der v.g. Maßnahmen ergeben sich **64.300 WE**, die der Zuordnung von Eingriffen zur Verfügung stehen.

6.7 Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

6.7.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes werden nur die Biotop aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Biotop wurden unter der Ziffer 6.1 beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Für die Teilfläche B wird das Entwicklungsziel der Kompensationsfläche zur Bestandsbewertung herangezogen.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Teilgebiet A	55.800 qm	–	–
Acker (A)	55.030 qm	1 WF	55.030 WE
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)*	770 qm	– WF	– WE
Teilgebiet B (Entwicklungsziel)	15.436 qm	–	–
Mesophiles Grünland (GM)	12.900 qm	3 WF	38.700 WE
Strauch-Baumhecke (HFM)	2.536 qm	3 WF	7.608 WE
Gesamtfläche:	71.236 qm		
Eingriffsflächenwert:			101.338 WE

*dieser Biotop bleibt erhalten und wird daher nicht bewertet

6.7.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Unter der Ziffer 6.5 wurden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Teilgebiet A	55.800 qm	–	–
Wohngebiet (GRZ 0,4)	46.570 qm	–	–
versiegelt (40 %) (X)	18.628 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (60 %) (PH)	27.942 qm	1 WF	27.942 WE
Pflanzstreifen (HSE)	3.200 qm	3 WF	9.600 WE
Straßenverkehrsfläche	5.260 qm	–	–
versiegelt (80 %)	4.208 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	1.052 qm	–	–
Begleitgrün (Y)	526 qm	1 WF	526 WE
Straßenbäume (HE)	526 qm	2 WF	1.052 WE
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)*	770 qm	– WF	– WE
Teilgebiet B	15.436 qm	–	–
Acker (A)	15.436 qm	1 WF	15.436 WE
Gesamtfläche:	71.236 qm		
Kompensationswert:			54.556 WE

*dieser Biotop bleibt erhalten und wird daher nicht bewertet

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 54.556 WE vor.

Nach Abzug des Kompensationswertes (54.556 WE) vom Bestandswert (101.338 WE) entsteht ein **externer Kompensationsbedarf von 46.782 WE**. Hierfür ist eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig.

6.7.3 Schlussbetrachtung

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die verbleibenden Eingriffe sollen durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Diese Kompensationsmaßnahmen sollen gestörte Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wieder herstellen.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stehen **64.300 WE**, auf der externen Kompensationsfläche (s. Kap. 6.6) zur Verfügung.

Den bisher die Teilfläche B als Kompensationsfläche zugeordneten Bebauungsplänen Nr. 16, Nr. 17 und 24, werden 30.872 Werteinheiten des neuen Kompensationsflächenpools in Haselünne / Bückelte zugewiesen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die Gemeinde sichergestellt.

Eine verbindliche Zuordnung der externen Kompensationsfläche für den aus der Planung im Teilgebiet A resultierenden Kompensationsbedarfs, erfolgt im Rahmen der konkreten Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geht die Samtgemeinde Lengerich davon aus, dass der durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen wird.

7 Geplante Darstellungen

Das Teilgebiet A wird aufgrund des konkreten Bedarfes als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Teilgebiet B wird wegen des gemeindlichen Bedarfes an landwirtschaftlichen Nutzflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Das Teilgebiet A ist durch eine bereits im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzte Straßenverkehrsfläche zur Schulstraße hin erschlossen. Direkt nördlich entlang des Teilgebietes A verläuft ein Fußweg, hier ist zusätzlich eine fußläufige Anbindung möglich.

Damit ist das Teilgebiet A an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Teilgebiet B ist durch eine angrenzende Gemeindestraße erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung:

Die Versorgung des Teilgebietes A mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die künftige Bebauung kann an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Lingener Land" angeschlossen werden. Die Änderungsfläche kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserbeschaffungsverbandes "Lingener Land" ergeben, an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Für das Teilgebiet B ist ein Anschluss an das Versorgungsnetz nicht erforderlich.

b) Abwasserbeseitigung:

Für das Teilgebiet A ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die neu zu bauenden bzw. zum Teil vorhandenen Schmutzwasserkanäle gewährleistet.

Für das Teilgebiet B ist eine Abwasserbeseitigung nicht erforderlich.

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke soll im Teilgebiet A auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

Dieses ist in den angrenzenden Baugebieten problemlos möglich. Die Samtgemeinde geht deshalb davon aus, dass dieses im Plangebiet ebenfalls möglich ist. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Nachweis für die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers geführt.

In dem Teilgebiet B ist die Oberflächenentwässerung wie bisher durch Versickerung gewährleistet.

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

8.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Teilgebietes A mit der notwendigen Energie kann durch die Rheinisch Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE) erfolgen. Das Teilgebiet kann an das vorhandene Versorgungsnetz in Bawinkel angeschlossen werden.

Eine Versorgung des Teilgebietes B mit Energie ist nicht erforderlich.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Teilgebiet A anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Eine Abfallbeseitigung ist für die Teilfläche B nicht erforderlich.

8.5 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Teilgebietes A ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Teilgebietes B ist nicht erforderlich.

9 Verfahren

a) Beteiligung der Bürger:

Die Samtgemeinde Lengerich hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs und des dazugehörigen Erläuterungsberichts. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzt die Samtgemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

c) Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat zusammen mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht in der Zeit vom 04.10.2005 bis 04.11.2005 öffentlich im Rathaus Lengerich ausgelegen. Die vorliegende Fassung war Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom 08.12.2005.

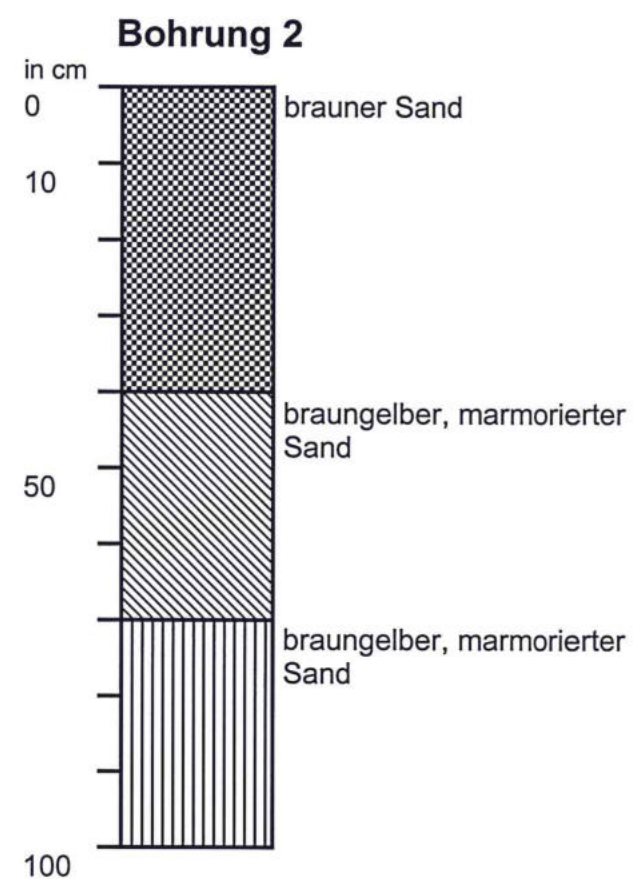
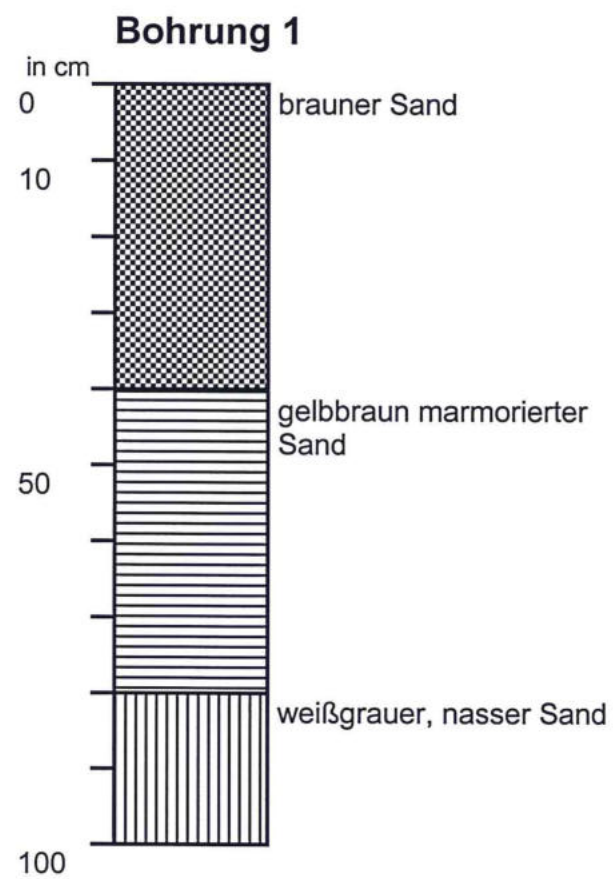
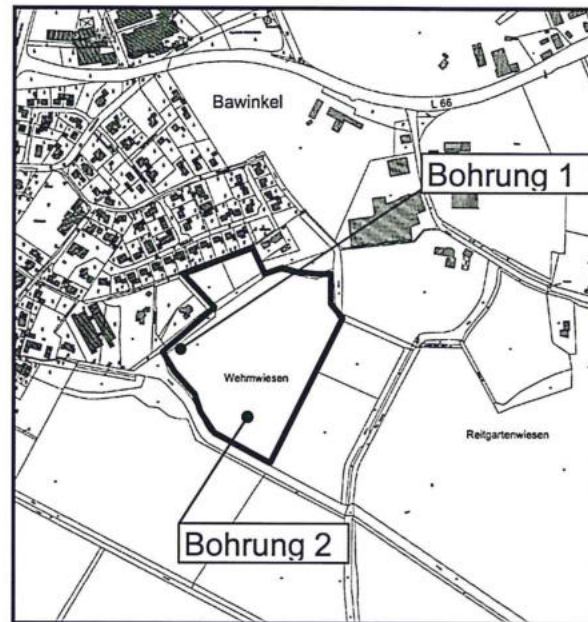
Lengerich, den 08.12.2005

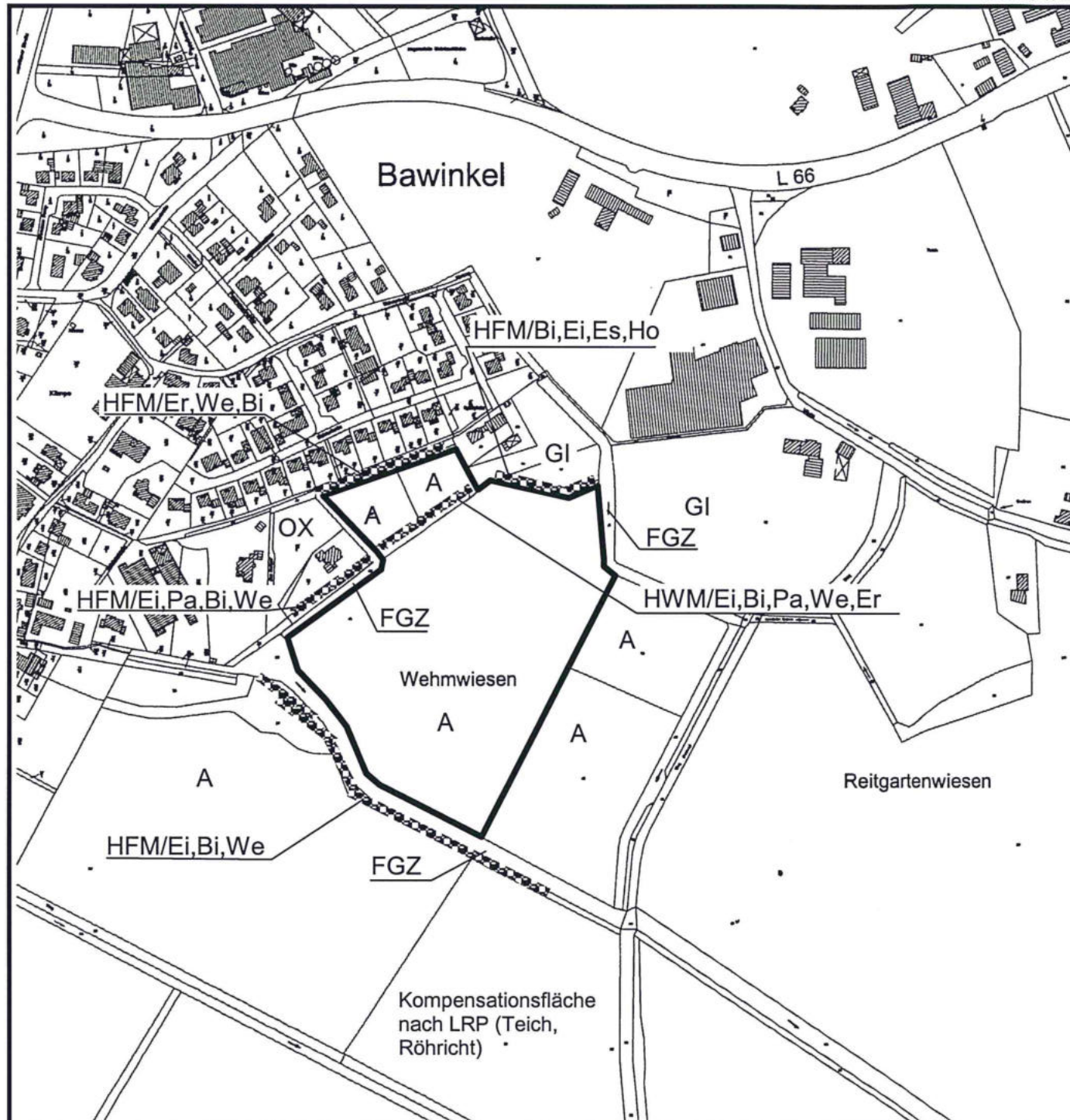
.....
Samtgemeindebürgermeister



Anlagen:

1. Bodenprofil
2. Plangebiet -Bestandsaufnahme-
3. Artenliste
4. Geruchstechnischer Bericht
5. Schalltechnischer Bericht
6. Kompensationsfläche -Bestandsaufnahme-





Legende:
Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

A Acker
FGZ Sonstiger Graben
GI Intensivgrünland
HFM Strauch-Baumhecke
HWM Strauch-Baum-Wallhecke
OX Baustelle

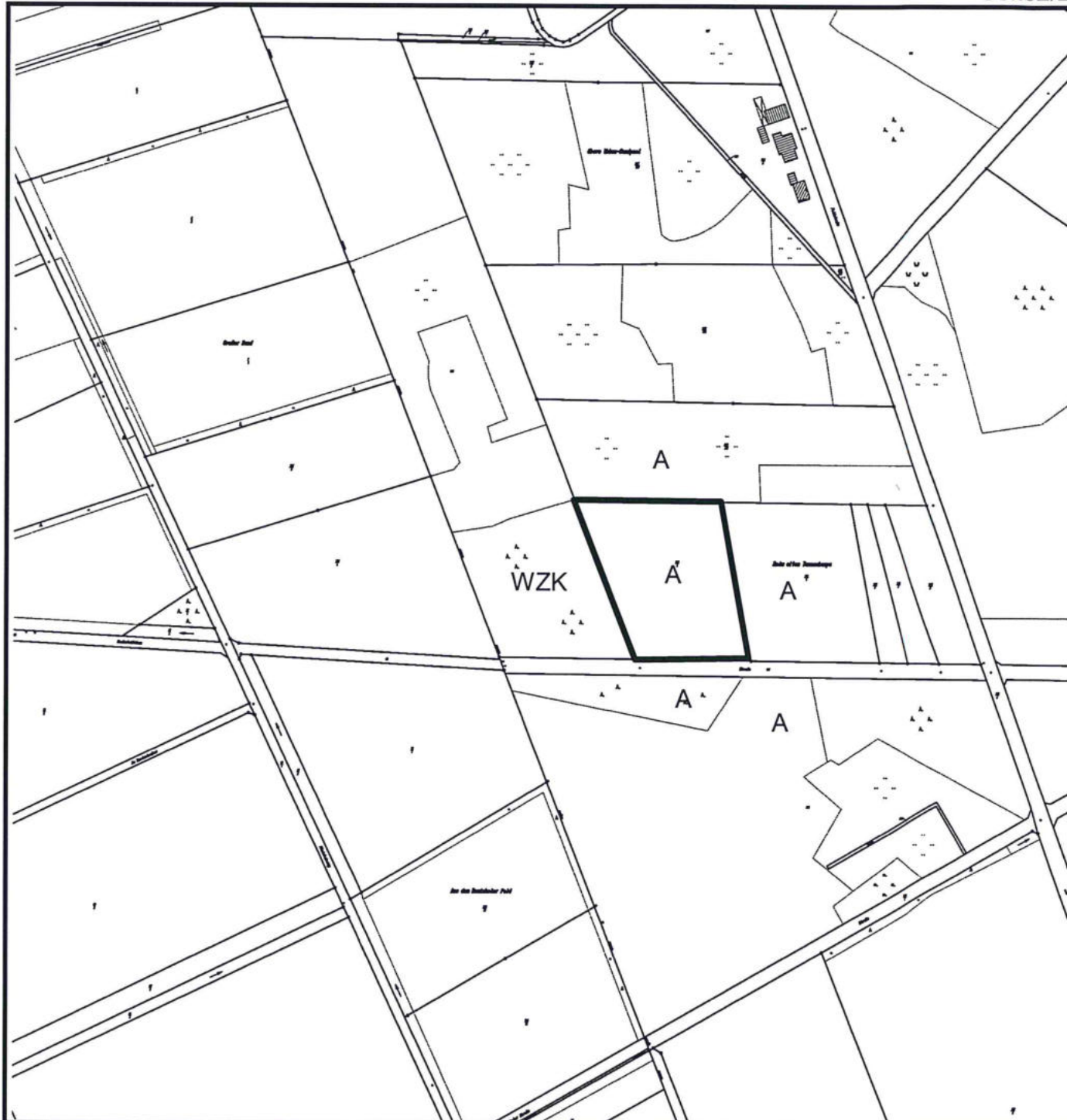
Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Faulbaum	Fl	Vogelbeere	Vo
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weide	We
Brombeere	Br	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		

Samtgemeinde Lengerich

**Anlage 2 zur
30. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**Teilgebiet A
-Bestandsaufnahme-
1 : 5.000**



Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

A	Acker
WZK	Kiefernforst

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Faulbaum	Fl	Vogelbeere	Vo
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weide	We
Brombeere	Br	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		

Samtgemeinde Lengerich

Anlage 2 zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilgebiet B
-Bestandsaufnahme-
1 : 5.000

Artenliste ausgewählter Biotoptypen des Plangebietes

Biotoptyp:
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) in Teilgebiet A

Baumschicht:

Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	-	Betula pendula
Stieleiche	-	Quercus robur
Roteiche	-	Quercus rubra
Silber-Weide	-	Salix alba

Strauchschicht:

Zitter-Pappel	-	Populus tremula
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
Sal-Weide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Krautschicht:

Quecke	-	Elymus repens
Kletten-Labkraut	-	Galium aparine
Hopfen	-	Humulus lupulus
Vielblütige Weißwurz	-	Polygonatum multiflorum
Eibe	-	Taxus baccata
Brennnessel	-	Urtica dioica

Anlage 4

Geruchstechnischer Bericht Nr. LG2259.2/01

der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH