

Planerläuterung

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der SAMTGEMEINDE LENGERICH, Landkreis Emsland

Vorbemerkung:

Nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich durch die Bezirksregierung Weser-Ems vom 5.8.1981 und seiner mit der Bekanntmachung erfolgten Wirksamkeit, hatte die SG Lengerich verschiedene Änderungspunkte zum Anlaß genommen, die Fortschreibung als 1. Änderung zu beschließen. In den Mitgliedsgemeinden Bawinkel, Langen und Wettrup standen Flächenumwandlungen und Neuausweisungen an, die sich auch auf die beiden von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommenen Teilbereiche in Bawinkel und Wettrup bezogen. Nach Auskunft der Bezirksregierung ist die Ergänzung des Landesplanerischen Rahmenprogramms zur Aufstellung der 1. Änderung entbehrlich. Beim Anhörungsverfahren entspr. § 2 (4,5) BBauG hatte sich gezeigt, daß im Falle der gewerblichen Baufläche in Bawinkel, aber auch bei beiden Änderungspunkten in Langen erschließungstechnische Schwierigkeiten und andere Bedenken zu einer vertieften Neuüberlegung führen müssen, so daß sich in Abstimmung mit der Bezirksregierung empfahl, die klar erscheinenden Änderungen unter Ia laufen zu lassen. Mit Ib werden die strittigen Punkte später nachgeholt. Zur öffentlichen Auslegung werden die folgenden Änderungen vorgezogen.

Mitgliedsgemeinde Bawinkel

Ia/1 Rückführung als LN

Der im Ursprungsplan von der Genehmigung ausgenommene Teilbereich westlich der B 213 wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) dargestellt. Von der westlich angrenzend gedachten gewerblichen Baufläche wird Abstand genommen. Informativ bleibt der Trassenvorschlag im Zuge der L 67 und die Kennzeichnung des Kläranlagenstandortes bestehen.

Ia/2 Zusätzliche Sportfläche am Westrand der Ortslage

Im Anschluß an den bestehenden Sportplatz schließt sich ein weiterer Sportplatz (im Bau) sowie die bereits bestehende Reithalle an. 1,5 ha Sportfläche werden demnach zusätzlich dargestellt und nachvollzogen. Die Lage am Ortsrand und die Nähe der Forstfläche ergeben einen optimalen Standort. Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz und das zentrale Abwassernetz ist gegeben. Das Oberflächenwasser wird schadlos abgeleitet.

Ia/3 Wohnbaufläche "Wehmwiesen" am Ostrand der Ortslage

2,6 ha Wohnbaufläche sind als Abrundungsvorschlag in der Anhörung als gemischte Baufläche gelaufen. Die Verhandlungen mit der Landbau-Außenstelle Meppen und dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, ferner die zwischenzeitliche Wohnnutzung des innerhalb dieses Bereiches liegenden Gebäudes haben die Wohnbaufläche als die bessere städtebauliche Lösung gewählt.

Bezüglich der Wasserversorgung besteht Anschlußmöglichkeit an das Leitungssystem des Wasserbeschaffungsverbandes; bei der Kanalisation ist Anschluß an die Kläranlage Bawinkel ohne unwirtschaftliche Aufwendungen gegeben.

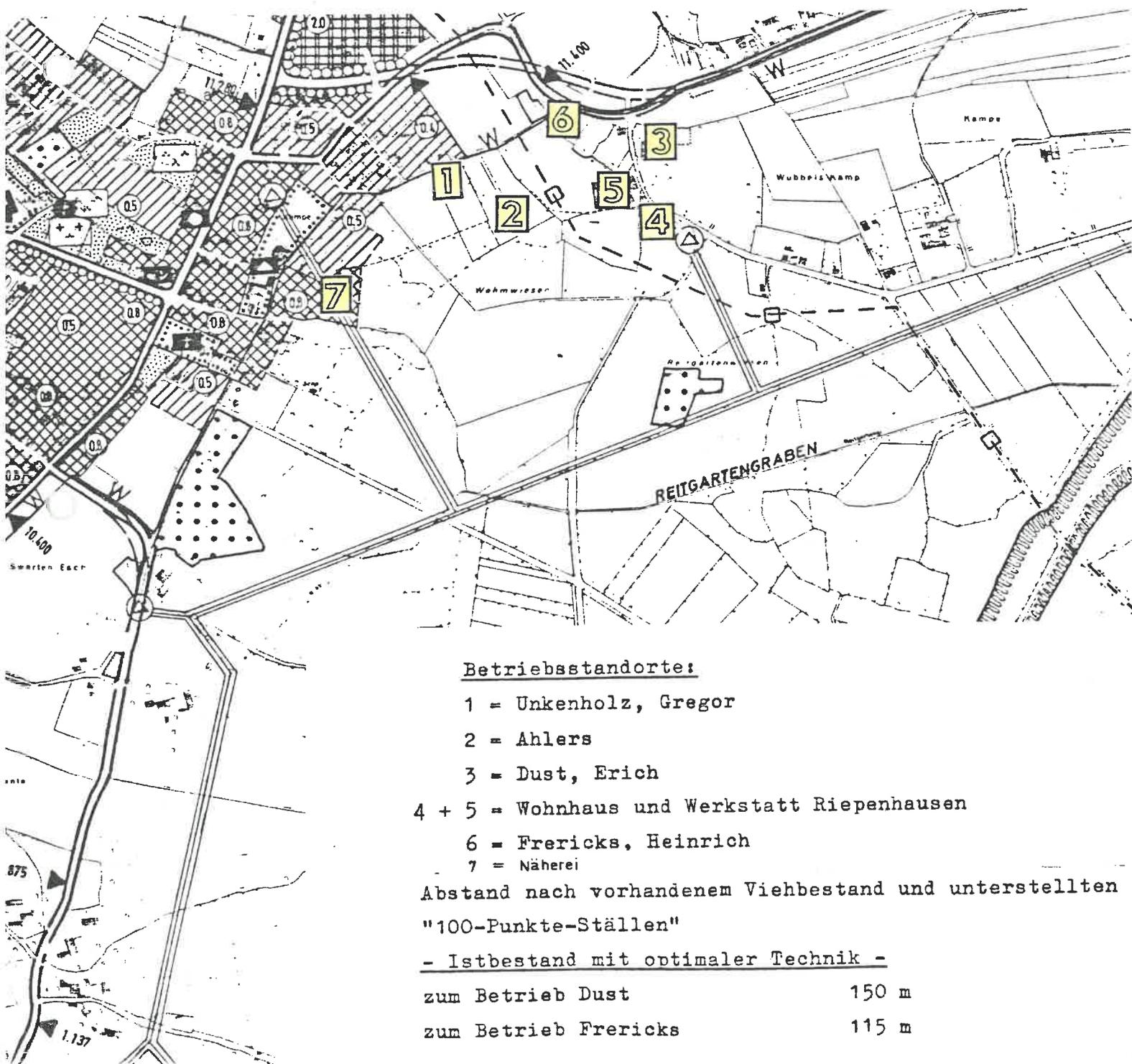
Die Gemeinde Bawinkel zeigt weiterhin Bevölkerungszunahme (31.12.1979 = 1.626 E, 31.12.1980 = 1.662 E) und ist auf die Vorhaltung von Ersatzbauland angewiesen.

Langfristig handelt es sich um eine die Ortslage abrundende Bebauung, die eine Begrenzung zur "freien Landschaft" darstellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Rändelung soll auf den Durch- und Umgrünungscharakter hinweisen. Gleichzeitig mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren entspr. § 8 (3) BBauG der Bebauungsplan aufgestellt. Die vertieften Erkenntnisse zu dieser Planung haben sich nach den Standorten der landwirtschaftlichen Betriebe und der im westlich angrenzenden Mischgebiet liegenden Näherei gerichtet. Zu der Emissions-Beurteilung sind dazu folgende Ausführungen zu machen:

Auf der Abbildung der folgenden Seite ist die Lage des Plangebietes zum Ortsbereich ersichtlich, wonach die Ausweisung als Wohnbaufläche sowohl der nordwestlichen Nachbarschaft als auch dem Ortsrandcharakter entspricht. Ferner zeigt die Abbildung mit Nr. 1 den ehemaligen Betrieb Unkenholz, der als Wohnhaus genutzt wird und für die Abstandshaltung nicht mehr beachtet zu werden braucht. Ebenso sind die Betriebe Nr. 4 und Nr. 5 (Wohnhaus und Werkstatt Riepenhausen) ohne Viehhaltung, bei den übrigen Betrieben Nr. 3 (Dust) und Nr. 6 (Frericks) sind bei den existenznotwendigen Viehaufstockungen die Abstände gemäß VDI-Richtlinie 3471 eingetragen und entsprechend für die Rindviehhaltung wegen der geringeren Emission reduziert. Von diesen Stallungen geht bei der Lage im Osten und Nordosten des Plangebietes nach Ansicht der Landbau-Außenstelle keine schädliche Umwelteinwirkung aus.

Anders bei dem Betrieb Nr. 2 (Ahlers). Hier mußten gegenüber dem Erstentwurf Einschränkungen vorgenommen werden. Es wurden die geplanten Gebäude direkt neben dem Betrieb Ahlers herausgenommen, eine Immissionsschutzpflanzung gem. VDI-Richtlinie 3471, Punkt 2.1.3 eingefügt, ein Kinderspielplatz in dem Abstandsraum vorgeschlagen und gemeindeseitig die landwirtschaftlichen Immissionen als Vorbelastung anerkannt. Entsprechend ist die Zustimmung der Landbau-Außenstelle im Anhörungsverfahren gem. § 2 (5) BBauG vom 24.11.1982 erfolgt.

Mit Nr. 7 zeigt die Abbildung den Standort der Näherei. Dies hatte anfänglich zur Vorstellung geführt, den Planungsraum als Mischgebiet festzusetzen. Die örtliche Überprüfung hat gezeigt, daß keine Geräuschbelästigung mit Lärmpegelwerten eines Mischgebietes auftreten, sondern im Wertungsbereich des WA-Gebietes liegen. Außerdem soll das der Näherei nächst geplante Wohngebäude den Betriebsinhaber aufnehmen. Diese Feststellung hat mit dazu beigetragen, der W-Ausweisung zu folgen.



Betriebsstandorte:

- 1 = Unkenholz, Gregor
- 2 = Ahlers
- 3 = Dust, Erich
- 4 + 5 = Wohnhaus und Werkstatt Riepenhausen
- 6 = Frericks, Heinrich
- 7 = Näherei

Abstand nach vorhandenem Viehbestand und unterstellten "100-Punkte-Ställen"

- Istbestand mit optimaler Technik -

zum Betrieb Dust	150 m
zum Betrieb Frericks	115 m

Mitgliedsgemeinde Langen

Ia/5 Erweiterung der gewerblichen Baufläche

Für die Ausdehnung des Gewerbeansatzes im Ortskern wird die gewerbliche Baufläche um 0,3 ha (3.000 qm) nach Westen zu erweitert. Dabei wird der östliche Teil der Gemeinbedarfsfläche um diesen Anteil reduziert.

Das Erfordernis der Erweiterung ist praktisch schon der Nachvollzug des Bestandes. Die Raiffeisen-Warengenossenschaft hat den hier kenntlich gemachten Erweiterungsbereich bereits überstellt.

Bei dieser Änderung, die wie die beiden folgenden innerhalb der geplanten Schutzzone IIIA für das Wasserwerk Grumsmühlen liegt, ist wegen der Geringfügigkeit der Ausweisung seitens des Wasserwirtschaftsamtes Meppen zugestimmt worden.

Ia/6 Umgestaltung der Grünfläche

Die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Sportplatzanlage wird im Süden und Südosten um ca. 1,4 ha reduziert und wieder der landwirtschaftlichen Nutzfläche zugeführt. Dafür tritt eine geringfügige Erweiterung der öffentlichen Grünfläche des Sportplatzareals um 0,15 ha im Nordwesten, teils bisheriges Außengebiet bzw. LN überdeckend und den westlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche beschneidend.

Ia/7 Wechsel der Planzeichen im Gemeinbedarf

In der durch die Punkte Ia/5 und Ia/6 verkleinerten Gemeinbedarfsfläche wird das "J" für Jugendheim herausgenommen und das Zeichen für die Mehrzweckhalle an diese Stelle verlegt (Zustandserfassung).

Mitgliedsgemeinde Wettrup

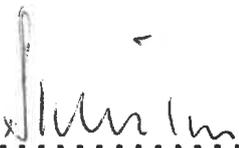
Ia/9 Darstellung der LN an der westlichen Ortslage

In der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung ist die gemischte Baufläche am Westrand aus der Genehmigung ausgenommen worden. Die dadurch "unbeplante" Fläche im unmittelbaren Anschluß an die Bebauung "Wiensüke" wird als LN (landwirtschaftliche Nutzfläche) dargestellt.

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit dem Flächennutzungsplan in der Zeit vom 14.02.83 bis zum 14.03.83 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.83 ortsüblich bekanntgemacht.

Lengerich, den 13.05.1983


.....
Sant-Gemeindedirektor



Der Erläuterungsbericht hat dem Festlegungsbeschluß zugrunde gelegen.

Lengerich, den 13.05.1983


.....
Sant-Gemeindedirektor



Hat vorgelegen
Oldenburg, den9....JUNI 1983
Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage
