

Urschrift

# SAMTGEMEINDE LENGERICH

Flächennutzungsplan  
20. Änderung

## ERLÄUTERUNGSBERICHT



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

hat vorgelesen  
Oldenburg, den 11/3. 90  
Laz.-Reg. Wasser-Ems  
im Auftrag

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und allgemeine Zielsetzung .....	3
2 Lage und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	3
3 Planungsvorgaben .....	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
3.3 Bebauungsplanung .....	5
4 Bedarfsanalyse .....	5
5 Standortanalyse .....	6
6 Inhalt und Auswirkungen der Planung .....	7
6.1 Art der Nutzung.....	7
6.2 Immissionen .....	7
6.3 Natur und Landschaft .....	7
6.3.1 Bestand.....	7
6.3.2 Eingriff und Bewertung .....	8
6.3.3 Kompensation .....	8
6.4 Verkehr .....	9
6.5 Infrastruktur .....	9
6.6 Altlasten.....	10
7 Verfahrensvermerke.....	10

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Die Samtgemeinde Lengereich hat für drei Bereiche ein Änderungsverfahren für ihren Flächennutzungsplan eingeleitet (20. Änderung). Davon befinden sich zwei Teilbereiche (20 a und 20 b) in der Mitgliedsgemeinde Bawinkel und ein dritter Teilbereich in der Mitgliedsgemeinde Wettrup (20 c). Die Bereiche in Bawinkel und Wettrup werden in getrennten Plänen und Erläuterungsberichten behandelt. Der vorliegende Erläuterungsbericht behandelt die Änderungsteilbereiche in Bawinkel.

Im Änderungsteilbereich 20 a werden die von der Mitgliedsgemeinde Bawinkel benötigten neuen Wohnbauflächen dargestellt, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ein Angebot gegenüberstellen zu können.

Da in den vorhandenen Wohnbaugebieten nicht mehr genügend Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können, ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Diese wird nun als südliche Ortserweiterung geplant. Die bereits vorhandenen Baugebiete am Bramweg werden durch die nun beplanten Flächen ergänzt.

Die Gemeinde Bawinkel stellt parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan Nr. 20 „Surenpool“ auf, in dem die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Im Änderungsteilbereich 20 b werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächennutzung wurde im Flurbereinigungsverfahren herbeigeführt. Teile der Maßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen für die im Änderungsteilbereich 20 a vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt durchgeführt.

## 2 LAGE UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Der Änderungsteilbereich 20 a befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Bawinkel am südlichen Ortsrand. Er schließt sich direkt an den Bramweg an und erstreckt sich nach Osten fast bis zur Bundesstraße 213. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Gebäude, Straßen oder Wege sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die nördliche Begrenzung bildet ein Graben. Die direkt benachbarten Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Der Änderungsteilbereich 20 b liegt westlich der Ortslage und umfaßt eine Fläche von 4 ha. Er wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Bawinkel ist Teil der Samtgemeinde Lengereich. Der Ort Lengereich selber ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) von 1990 als Grundzentrum ausgewiesen. Dieses dient der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Die Gemeinde Bawinkel ist in der zentralörtlichen Gliederung nicht näher dargestellt.

Die Bundesstraße 213 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Weiterhin wird das Gemeindegebiet von einer Richtfunkstrecke gequert. Sie dient der Sicherung und dem Ausbau von Einrichtungen zur öffentlichen Funkübertragung.

Im Bereich der Mitgliedsgemeinde Bawinkel ist nur die engere Ortslage ohne Darstellung im RROP. Diese ist umgeben von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Das heißt, alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Diese Zuordnung betrifft auch die Fläche, die nun im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird. Bei dieser Zuordnung handelt es sich jedoch um eine generalisierte Darstellung im RROP, die nicht in jedem Fall als eine verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen zu gelten hat. So ist zwischenzeitlich in Bawinkel die Bebauung bereits auf diese Bereiche ausgedehnt worden. Zur Entwicklung der Gemeinde ist es erforderlich geworden, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Eine positive natürliche Bevölkerungszunahme ist im RROP dargestellt worden. Dabei ist darauf zu achten, daß die gewerbliche Wirtschaft und die Landwirtschaft durch ein geordnetes Nebeneinander vor heranrückender Wohnbebauung geschützt wird.

Eine Verringerung der Lärmbelastung für die Bevölkerung ist durch Wahrung von Abstand und Schallschutzmaßnahmen in einer sorgfältig abgestimmten Bauleitplanung zu erreichen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland datiert aus dem Jahr 1990. Zwischenzeitlich wurde das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 verabschiedet. Das Landesraumordnungsprogramm enthält für den Planungsbereich keine Vorgaben. Der Beikarte 5 des Landesraumordnungsprogramms ist jedoch zu entnehmen, daß der Planbereich in einem Vorsorgegebiet für die Erholung liegt. Die Beikarten sind jedoch Abwägungsgrundlage für die Neuaufstellung eines regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Emsland. Die Karten des Landesraumordnungsprogramms im Maßstab 1 : 500.000 lassen keine scharfe Abgrenzung des Vorsorgegebietes für die Erholung zu, wie es im regionalen Raumordnungsprogramm im Maßstab 1 : 50.000 annähernd möglich ist. Da wegen der erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden entgegenstehende Nutzungen nicht dargestellt werden können, wird auch bei der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms dieser Bereich nach Aussage des Landkreises nicht als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt werden können.

Die in der 20. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Planungen sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengereich ist seit 1981 wirksam.

Die Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung in der Mitgliedsgemeinde Bawinkel befanden sich zu diesem Zeitpunkt beidseitig der Landesstraße 67 und am nordöstlichen Ortsrand. Mit dem 4. und 10. Änderungsverfahren wurde im Südwesten die Richtung für eine weitere Wohnbauentwicklung vorgegeben, da an den beiden anderen Standorten eine langfristige Planung nicht mehr möglich war. Die vorliegenden Änderungsplanung setzt diese Entwicklung nun fort.

Der Änderungsteilbereich 20 b wurde im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 3.3 Bebauungsplanung

Für den Änderungsteilbereich 20 a wird im sogenannten Parallelverfahren von der Gemeinde Bawinkel der Bebauungsplan Nr. 20 „Surenpool“ aufgestellt. Entsprechend der Vorgabe durch diese Flächennutzungsplanänderung zur Wohnbauentwicklung wird dort die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es soll eine Einfamilienhausgebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung am Buchen- und Ahornweg entstehen. Daneben werden Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes und zum Schallschutz festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Stichstraße vom Bramweg aus.

## 4 BEDARFSANALYSE

Die Gemeinde Bawinkel hat eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung zu verzeichnen. Erst im Jahre 1995 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 als Satzung beschlossen. Dadurch wurden Baumöglichkeiten für ca. 31 Einfamilienhäuser geschaffen. Diese Grundstücke sind in der Mitte des Jahres 1997 bereits fast vollständig bebaut und die Baumaßnahmen zur Fertigstellung der Erschließungsstraße werden in diesem Jahr abgeschlossen. Nur noch ein Grundstück steht hier zum Verkauf.

Aus den der Gemeinde bekannten Bewerbern für Baugrundstücke wurden bereits 7 dem Baugebiet „Surenpool“ zugeordnet. Die Erfahrung aus den letzten Jahren hat gezeigt, daß im Laufe der Planaufstellung rasch zusätzliche Bewerber ihr Anliegen bei der Gemeinde vortragen werden. Die Nachfrage war bisher so groß, daß die Gemeinde zur Befriedigung des gemeindeeigenen Bedarfs, Bewerber aus anderen Gemeinden zurückstellen mußte.

Die Gemeinde möchte den Grundstücksmarkt nicht nur dem privaten Markt überlassen, sondern durch ein eigenes Angebot regulierend auf das Preisniveau einwirken. Die Preise für das Bauland werden dadurch so günstig gehalten, daß einer breiteren Bevölkerungsschicht die Möglichkeit zur Eigentumsbildung gegeben werden kann. In dieser ländlichen Region liegt dabei der Schwerpunkt auf dem Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Durch die nun vorliegende Planung können ca. 25 zusätzliche Baugrundstücke angeboten werden. Um sicherzustellen, daß auch tatsächlich Bauwillige das Land erhalten, wird mit den Käufern vereinbart, daß der Rohbau auf dem Grundstück spätestens zwei Jahre nach Abschluß des Kaufvertrages errichtet sein muß.

## 5 STANDORTANALYSE

Die Gemeinde ist in ihrer Baulandentwicklung durch verschiedene Faktoren eingeschränkt. Der nun für Wohnbauflächen gewählte Standort stellt eine sinnvolle Erweiterung der Baugebiete am Bramweg dar. Eine mögliche Entwicklung nach Süden hat die Gemeinde bereits bei der Erweiterung der Leitungen im Bramweg eingeplant. Im Gegensatz zu einer Ausdehnung nach Osten werden hier nur Flächen in Anspruch genommen, die für den Naturhaushalt einen geringen Wert haben. Außerdem liegen im Osten nach der Neuordnung im Flurbereinigungsverfahren wichtige Flächen für die Landwirtschaft. Weiterhin können hier bei einer Wohnbauentwicklung Konflikte mit Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung entstehen. Eine Ausdehnung der Ortslage nach Westen ist nicht möglich, da in dieser Richtung Wald - und Erholungsflächen beginnen. Weitere günstig gelegene Flächen stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Bei der Standortwahl wurden die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen in Abwägung einbezogen. Die Bauflächen grenzen in der Darstellung nicht direkt an die Bundesstraße an, sondern halten einen Abstand von ca. 70 m. In den bereits vorhandenen Baugebieten zwischen Bramweg und Bundesstraße wurde neben der Abstandseinhaltung weiterer Lärmschutz durch einen Lärmschutzwall erreicht; solch eine Anlage ist auch für das neue Baugebiet vorgesehen. Durch zusätzliche passive Maßnahmen an den Gebäuden auf einem kleinen Teil der Bauflächen kann die Immissionsproblematik für die Bewohner zufriedenstellend gelöst werden.

Die Nutzung des Änderungsteilbereiches 20 b wurde im Flurbereinigungsverfahren für diesen Standort vorgesehen und er ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Agrarstruktur abgestimmt.

## **6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Art der Nutzung**

Im Änderungsteilbereich 20 a wird die Art der Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Damit kann die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet realisiert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung können auch die für diese Nutzung erforderlichen Einrichtungen zur Erschließung, zum Lärmschutz und zur Eingrünung festgesetzt werden. Im Änderungsteilbereich 20 b werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

### **6.2 Immissionen**

Der Änderungsteilbereich 20 a liegt in der Nähe der Bundesstraße 213, die eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Der DTV-Wert liegt bei 8.241 Kfz/Tag, wobei besonders die hohe Lkw-Belastung nachts auffällig ist (26,8 %). Der Verkehrslärm kann sich ungehindert über das Planungsgebiet ausbreiten und erst in 215 Metern Entfernung wird der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten. Der Nachtwert wird sogar erst in einer Entfernung von 340 Metern erreicht (45 dB(A)). Bei einer Planung in einem derart vorbelasteten Gebiet ist also Vorsorge für gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Das heißt, daß für das Planungsgebiet Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Im Bebauungsplan sind dazu geeignete Festsetzungen zu treffen, wie z.B. Lärmschutzwall und passiver Lärmschutz an den Gebäuden.

Der Gemeinde ist bewußt, daß das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt und deshalb zeitweilig Immissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen auftreten können. Die Bewohner, die in solches ländliches Baugebiet ziehen, müssen mit einer derartigen Belastung rechnen.

### **6.3 Natur und Landschaft**

#### **6.3.1 Bestand**

Der Änderungsteilbereich 20 a unterliegt einer intensiven Ackernutzung, die sich im Norden, Süden und Westen fortsetzt. Aufgrund der Bewirtschaftung kann sich eine artenreiche Ackerwildkrautflora nicht entwickeln. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft ein Graben, der steile Ufer aufweist und keinen naturnahen Charakter besitzt. An der Südseite des Grabens befinden sich stellenweise Gehölze aus Büschen und Sträuchern. Entlang des Bramweges verläuft teilweise noch ein offener Graben, der jedoch auch keinen besonders naturnahen Zustand aufweist.

Für das Grundwasser entsteht aus der landwirtschaftlichen Nutzung ein hohes Nitratreintragsrisiko. Der Boden weist ein geringes Schutzpotential auf und es kommt zu einer akuten Gefährdung der oberflächennahen Grundwasserschicht. Ist der Boden nicht vegetationsbedeckt, gilt er als stark winderosionsgefährdet. Außer dem Verlust an Mutterboden kann es zu Staubentwicklungen kommen.

Insgesamt gesehen ist die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt als gering zu bewerten. Lediglich der Graben ist von einiger Bedeutung. Das Landschaftsbild ist durch die umlie-

gende intensive Ackernutzung und die weiter entfernt liegenden Wälder gekennzeichnet. Der vorhandene Ortsrand ist schlecht eingegrünt, da es sich hierbei noch um Neubauten handelt. Die in der Nähe befindliche Bundesstraße 213 hat außerdem negativen Einfluß auf die Natürlichkeit der angrenzenden Flächen.

### **6.3.2 Eingriff und Bewertung**

Durch die Bebauung wird der Boden versiegelt und ein Teil des Lebensraumes „freier Acker“ geht verloren. Durch die Versiegelung bislang offener Bodenflächen wird die Möglichkeit der Grundwasserneubildung beeinträchtigt und die Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers werden verschärft.

Der Ortsrand wird weiter in die Landschaft hineingeschoben. Geschützte oder besonders wertvolle Biotopie gehen durch die Realisierung der Planung allerdings nicht verloren. Der Eingriff erfolgt also in einem Raum, der nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt.

### **6.3.3 Kompensation**

Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs (möglichst geringe Grundflächenzahl, Versickerung des Regenwassers) getroffen werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes kann eine Eingrünung des Gebietes vorgenommen werden.

Der Graben wird erhalten und zu seinem Schutz wird ein 5 Meter breiter Grabenseitenraum entwickelt, auf der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und die sonst vorhandene Fläche ist als Sukzessionsfläche anzulegen. Mit diesen Maßnahmen wird der Grabenseitenbereich deutlich aufgewertet und zugleich vor der angrenzenden Nutzung geschützt.

Um das Baugebiet gegenüber der freien Landschaft einzugrünen, wird im Bebauungsplan Nr. 20 ein 5 Meter breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, auf dem Laubgehölze zu pflanzen sind. Weiterhin wird zur Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist.

Der Lärmschutzwall, der das Baugebiet nach Osten hinabgrenzen wird, ist ebenfalls mit Laubgehölzen zu bepflanzen, so daß das Gebiet insgesamt gut eingegrünt ist, aber auch auf den Baugrundstücken standortgerechte Laubgehölze zu finden sein werden.

Eine Gegenüberstellung der Eingriffe zu den Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der nachstehenden Tabelle, die in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages 1996 erstellt wurde. Flächengrößen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20, der parallel aufgestellt wird.



Biotop- / Nutzungstyp	Wertfaktor WE/qm	Bestand			Planung		
		Baugebiet ha	Kompensationsfläche ha	WE	Baugebiet ha	Kompensationsfläche ha	WE
<u>Teilbereich 20a</u>				0			0
Acker	1	20500		20500			0
Dachfläche, Pflasterflächen	0			0	6500		0
Straßen und Wege	0			0	1900		0
Straßenseitenräume	1			0	200		200
Graben(rand)	2	600		1200	1900		3800
Hausgärten (PH)	1			0	7600		7600
Spielplatz	1			0	600		600
Lärmschutzwall	1			0	1000		1000
Pflanzstreifen	3			0	1300		3900
				21700			17100
<u>Teilbereich 20b</u>							
Weideland E-Nr. 522	2	2300		4600			
Maßnahme E-Nr. 522	4				2300		9200
Summen:				26300			26300

Das Kompensationsdefizit aus dem Änderungsteilbereich 20 a wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die im Änderungsteilbereich 20 b liegen und im Zusammenhang mit der Flurbereinigung durchgeführt wurden.

Dabei handelt es sich um einen bisher als Weideland genutzten Bereich, der nun als eine Feuchtbiotop angelegt wurde. Neben ständig wasserführenden Teichen entstehen wechselfeuchte Bereiche. Am Rand der Fläche werden extensive Grünlandflächen angelegt oder standortgerechte Laubgehölze gepflanzt. Die Fläche ist insgesamt 4 ha groß und in Zusammenhang mit Flurbereinigungsmaßnahmen geplant worden. Die Gemeinde hat einen Anteil von 28 % an dieser Gestaltungsmaßnahme; das entspricht 29.680 Werteinheiten. Unter Anrechnung der 4600 Werteinheiten, die für diese Planung erforderlich werden, verbleiben der Gemeinde noch 25.080 Werteinheiten für zukünftige Planungen.

#### 6.4 Verkehr

Der Änderungsbereich grenzt an den Gemeindeweg Bramweg an. Über diesen Weg soll das Baugebiet erschlossen werden. Eine Anbindung für Kraftfahrzeuge an die Bundesstraße ist nicht vorgesehen. Eine Verbindung zu angrenzenden Bauflächen und damit auch zur Ortsmitte soll bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

#### 6.5 Infrastruktur

Die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen verfügen über genügend Kapazitäten um das neue Baugebiet zu versorgen.

Aus den Planungen in den nördlichen Baugebieten ist bekannt, daß die Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken möglich ist, da auf den Grundstücken ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers der Verkehrsflä-

chen hat sich jedoch gezeigt, daß eine dezentrale Muldenversickerung zu Probleme in der Wasserbeseitigung führt. Es ist daher geplant, daß Regenwasser der Verkehrsflächen in einem Regenwasserkanal abzuführen und dafür eine Einleitgenehmigung zu beantragen. Eine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken wird in den Bebauungsplan Nr. 20, der parallel aufgestellt wird, aufgenommen.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 53 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. 22 m über NN und einer geplanten Einfamilienhausbebauung sind Beeinträchtigungen der Richtfunkverbindung nicht zu befürchten. Der Verlauf der Richtfunkverbindung wird nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

### 6.6 Altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten im Planungsgebiet liegen der Gemeinde zur Zeit nicht vor.

## 7 VERFAHRENSVERMERKE

Der Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich in der Zeit vom 13.08.1997 bis zum 15.09.1997 ausliegen.

Lengereich, den 15.01.1998



*Alwin*  
.....  
Samtgemeindedirektor

Der Erläuterungsbericht wurde vom Rat der Samtgemeinde Lengereich zusammen mit der Planzeichnung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 10.12.1997 beschlossen.

Lengereich, den 15.01.1998



*Alwin*  
.....  
Samtgemeindedirektor