

P L A N E R L Ä U T E R U N G

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Landkreis Emsland.

Mitgliedsgemeinde BawinkelIV/1 Erweiterung der Wohnbaufläche am Bramweg

Für den weiteren kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbaufläche wünscht die Gemeinde Bawinkel westlich der B 213 im Winkel von Lindenstraße und Bramweg die im Gemeindebesitz befindliche Erweiterung der Wohnbaufläche. Es handelt sich hier um eine erschließungstechnische Abrundung der Ortslage nach Süden, die in ihrer Ausweitung mit der unter Änderungspunkt IV/2 genannten Erweiterung der Sportfläche rahmenmäßig gleichzieht. Die Ausweisung deutet auf die anzunehmende Ortsrandbegrenzung nach Süden mit einer entsprechenden Ortsrandgestaltung hin. Es ist deshalb zugleich im Sinne der öffentlichen Grünfläche westlich des Bramweges durch die zeichnerische Bördelung an die spätere Bindungswirkung des privaten Grüns am Südrand der künftigen Wohnbaufläche gedacht, weil diese Wohnbaufläche von der B 213 her den ersten Eindruck der Gemeinde vermittelt. Es ist dabei bewußt ein ausreichender Abstand von der B 213 gehalten.

Insgesamt sind brutto 2,8 ha dargestellt, die sowohl von Norden, der Lindenstraße her, als auch von Westen, vom Bramweg, straßentechnisch erschließbar sind. Der Bebauungsplan wird aller Wahrscheinlichkeit in einer hakenförmigen Erschließung eine Rundumverbindung von Lindenstraße und Bramweg anstreben. Wasserversorgungsmäßig besteht Anschluß an das zentrale Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Kreis Lingen in den ausgebauten Nachbarstraßen. Bei der Kanalisation ist ebenfalls der Anschluß an das zentrale Netz der Leitungen gegeben, wobei die Einleitung des Regenwassers im Bebauungsplan näher dargelegt wird. Aus dem von der Gemeinde Bawinkel durch ein Technisches Büro aufgestellten Entwässerungsplan ist die schadlose Abführung des Oberflächenwassers überlegt worden und nachweisbar. Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Emsland aus geregelt.

B E G R Ü N D U N G zu IV/1:

Bei den Wohnbauflächen am Bramweg wird die Einwirkung landwirtschaftlicher Emissionen in der verbindlichen Bauleitplanung der Mitgliedsgemeinde beachtet. Aus dem Anlaß des Flurbereinigungsverfahrens hat das Amt für Agrarstruktur auf mögliche Konfliktsituationen verwiesen. Vollerwerbsbetriebe liegen allerdings nicht in der Nähe dieser geplanten Ausweisung bzw. nur in sehr großem Abstand nach Osten über die B 213 sowie nach Süden. Es werden die durch eine Gemengelage mit der benachbarten M-Flächen-Darstellung an der Lindenstraße möglichen Belastungen nach TA-Lärm und TA-Luft neuester Auslegung bei der vorhandenen Tierhaltung wie bei den Stäuben der Genossenschaft als Vorbelastung anerkannt. Außerdem ist - wie in der VDI-Richtlinie 3471 dargelegt - der randliche Wohnbereich durch die Filterwirkung einer in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Grünbindung zu erreichen. Es ist beabsichtigt, einen Wohnpark mit einer ca. 6 m breiten privaten Pflanzbindung zu umgeben. Die landschaftsangepassten Gehölze werden dabei gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland so festgelegt, daß die nach strengen Kriterien der natürlichen Vegetation auszuwählenden Gehölze möglichst in der Bebauungs- und Grünordnungsplanung festgeschrieben werden. Dabei ist an eine Auswahlliste gedacht, die in einem Pflanzschema für den Siedlungsrand - Ortsrand und für den Binnenbewuchs erfolgt, so daß hier die Mitgliedsgemeinde Bawinkel den städtebaulichen und landespflegerischen Forderungen entsprechen kann.

Da diese Wohnbaufläche von der Lindenstraße bzw. vom Bramweg aus erschlossen werden soll, ist an keine Einbeziehung der klassifizierten Straße gedacht. Die Aufschließung erfolgt also ausschließlich von den genannten Gemeindestraßen aus, wobei der entsprechende Immissionsschutz ohne irgendwelche finanzielle Belastung der Straßenbauverwaltung erfolgt.

Die Oberflächenwasserabführung wird durch einen hydraulischen Nachweis geliefert.

IV/2 Erweiterung der Sportfläche

Am Südweststrand der Ortslage Bawinkel bestehen bereits neben der Reithalle zwei Spielfelder in ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen. Vom gestalterisch offenzuhaltenden Gelshofgraben an der Westflanke sind die genannten Sporteinrichtungen dicht hintereinander von WNW nach OSO gerichtet und äußerst beengt. Neben den Erweiterungen für die spezifischen Nutzungen des Bestandes kommen zur Ordnung und Bedarfsausweitung der Freilandaktivitäten noch eine Tennisplatzanlage, die nötigen Stellflächen und die erforderliche Eingrünung hinzu. Insgesamt sind als Neuausweisung 1,7 ha dargestellt, die am Südwestrand eine gut erschließbare und auch von der Masse der Bawinkler Bevölkerung gut erreichbare Sportfläche bedeutet.

Angepachtete Flächen für den Freilandsport, insbesondere für Reitveranstaltungen, liegen im unmittelbaren Anschluß, größtenteils auf der nördlichen Seite der Zufahrtsstraße "Am Sportplatz". Sie werden später im Verlauf sich endgültig abzeichnender Nutzung für die vorbereitende Bauleitplanung gekennzeichnet. In seiner Geschlossenheit wirkt die gesamte Sportanlage durch die halbkreisförmige Kulissenwirkung des Waldes wirtschaftlich gewachsen und landschaftlich gut eingebunden.

In den südöstlichen Teil des Sportplatzes ist für den unterirdisch anzulegenden 50 m-Schießstand (und zwar unter dem zu erweiternden Club- und Umkleidegebäude) das entsprechende Planzeichen eingefügt.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Netz des "WBV Landkreis Lingen" gesichert. Der Anschluß an das zentrale Netz der Kanalisation wird für die im Parallelverfahren festzusetzenden überbaubaren Bereiche vorgesehen.

Die Oberflächenwasserabführung erfolgt derzeitig bereits bei den fertigen Sportanlagen durch Drainage von SSW nach NO zum Surenpoolsbach, der der bestehenden Straße "Am Sportplatz" nördlich parallel läuft und ständig Wasser führt. Der Grundwasserstand liegt hier ca. 0,8 m unter der Erdoberfläche. Die weitere Ableitung geht über den Gelshofgraben zum Bawinkeler Bach.

B E G R Ü N D U N G zu IV/2:

Was die technische infrastrukturelle Andienung anbelangt, so wird die Erschließung von den Gemeindestraßen aus erfolgen, d.h. irgendeine neue Zuwegung ist nicht beabsichtigt. Ein hydraulischer Nachweis kann die schadlose Abführung des Oberflächenwassers darlegen. Ansonsten ist die Gewähr gegeben, wonach das Sportzentrum landschaftstypisch mit Gehölzen durchsetzt und umrahmt wird, was der Bebauungsplan grünordnerisch vertreten kann.

Die möglichen Immissionsschutzvorkehrungen sind weitgehend durch aktive und passive Maßnahmen eingeleitet bzw. vorbereitet. Das gilt sowohl für den Schießstand als auch für die Tennisplätze.

Der Schießstand ist unterirdisch mit seiner Länge von 50 m bereits abgesichert, so daß von hier aus keine Belastungen nach draußen dringen. Für die Tennisplätze ist ein Lärmschutzgutachten erstattet, das der Mitgliedsgemeinde Bawinkel Möglichkeiten aufzeigt, den Grenzwert des Lärmpegels für ein WA-Gebiet nicht zu überschreiten.

Geruchsimmissionen aus vorhandener Tierhaltung inkl. der gemischten Bauflächen an der Lindenstraße sowie aus der Bodenproduktion sind auch bei diesem Änderungsbereich als Vorbelastung anerkannt. Auf dem Gelände des Sportplatzes kann zwar zur landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Südwesten eine Pflanzung in der Form vorgenommen werden, daß sie der VDI-Richtlinie 3471 entspricht, weniger an dem zu erweiternden Clubhaus, weil hierdurch nachweislich keine immissionshemmende Wirkung hervorgerufen werden kann.

Sportstätten sind im allgemeinen selbst geräuschemittierende Anlagen, so daß ein Nebeneinander von zeitweisen landwirtschaftlichen Geräten und Sportgelände vertretbar ist; auch bestehen bei einem Nebeneinander von Sportflächen und Wohngebieten keine Bedenken, da über den Ablauf eines Jahres verteilt Zuschauer und Sportler bei der vorherrschenden West- bzw. Südwestwindrichtung nur begrenzt die möglicherweise belästigenden Wirkungen landwirtschaftlicher Tätigkeit hinnehmen müssen.

Mitgliedsgemeinde Langen

IV/3 Kennzeichnung des Ferienparks

Der in der näheren und weiteren Umgebung bekannte Ferienpark Langen, vor allem als Naherholungsziel nicht nur aus dem Umfeld des Mittelzentrums Lingen als Ziel gewählt, soll als SO-Gebiet dargestellt werden. Die insgesamt 0,7 ha große Fläche erhält die Zweckbestimmung "Ferienpark und Land-Restaurant". Als Ferienpark ist bereits der Bestand anzusprechen, wo in der alten Schule Langen Ferienwohnungen für die kurz- und längerfristige Erholung bestehen. Was die Planung anbelangt, so steht hier in erster Linie zur Existenzsicherung die Errichtung bzw. der Ausbau eines Land-Restaurants an, das von der Angebotspalette solcher Einrichtungen im weiteren Nahbereich als Standort geeignet wäre.

§ 10 Abs. 4 BauNVO spricht das Fremdenverkehrswesen in der Verbindung von Ferienwohnungen und Gasthöfen an. Hier handelt es sich um stationäre Unterkünfte, die bereits in Vorlage erstellt worden sind. Wenn Erholung so weit definiert ist, daß sie dem einzelnen neue (mehr) Spannkraft zu geben vermag (Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. Kommentar 5. Auflage, Deutscher Gemeindeverlag, S. 426, 1985), das Projekt keine Störanfälligkeit aufweist, Fragen des nachbarrechtlichen Schutzanspruchs nicht bestehen, kann die Samtgemeinde diesen Antrag mit eindeutiger Zweckbestimmung vergeben. Das zeigt sich auch in der technischen Infrastruktur. Wasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das zentrale Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Kreis Lingen, die Abwasserbeseitigung mit 3-Kammer-Klärgruben und die schadloße Abführung des vermehrt auftretenden Oberflächenwassers in die bestehende Vorflut. Hier ist u.U. ein hydraulischer Nachweis lieferbar. Eine Gemeindestraße bedient das mögliche Sondergebiet von der L 60 aus, das in der bisherigen dauernden touristischen Vermietung keinen Anlaß zu Gefahrenpunkten gegeben hat. Die Samtgemeinde Lengerich sieht in diesem Sondergebiet ein Bedarfserfordernis, das zugleich die Frage der Existenzsicherung lösen kann.

B E G R Ü N D U N G zu IV/3

Entsprechend dem Abwägungsvorgang der Samtgemeinde Lengerich wird der Hinweis zur vertieften Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Interessen beachtet.

Formal ist zu diesem Ferienpark zur Stützung der Erholungsinfrastruktur eines weiten Umfeldes bei der aufgelockerten Bauweise im Außengebiet und einer geringen Bettenkapazität gegenüber Großanlagen mit Zentrumscharakter ein für die Samtgemeinde wichtiger Standort gekennzeichnet. Vorhandene Freilandeinrichtungen einerseits und die auch bodenkundlich zumutbaren Entwässerungsvorbedingungen sind ein Anliegen, das über die Bedeutung der Mitgliedsgemeinde hinausgeht. Vor allem die Nachfrage bei solchen Einrichtungen und die bisher gezeigte Betriebsweise deuten auf keine Belastungseffekte hin. Das Image des weiteren Emslandes ist gekennzeichnet durch die abwechslungsreiche Wald- und Agrarlandschaft. Die ruhigen Formen der Erholung wie in diesem punktuellen Ansatzfall Langen gelten als Prototyp. Es darf nicht überlaufen sein; größere Anlagen werden nicht erwartet. Geschätzt wird das reizmilde Klima und die Möglichkeit, alles ohne Anstrengungen zu genießen - im Gegensatz zum Besucherbereich Mittel- oder Hochgebirge. Von der Landschaft in Langen geht nichts Forderndes aus, etwa mit dem negativen Beiklang einer Landschaft für Alte und Kranke. Geschätzt wird also das romantische Naturerlebnis (siehe auch Sonderauswertung des Studienkreises für Tourismus sowie Untersuchungen der Universität Trier, Ch. Becker, 1981). Einkaufsmöglichkeiten für den örtlichen, d.h. lokalen Bedarf sind schon größtenteils mit den hier üblichen Andienungsarten gegeben; des weiteren bestehen für den täglichen Bedarf Einkaufsmöglichkeiten in der Ortslage Langen sowie im Zentralort Lengerich, der über eine ausgezeichnete Basisausstattung verfügt.

Gewisse Grundregeln sind voll eingehalten:

- direkte Anbindung an das regional bedeutsame Straßennetz
- Mitgliedsgemeinde soll über mehr Einwohner verfügen als Betten im Ferienpark vorhanden sind
- Dienstleistungsbetriebe sind bequem erreichbar
- ein ausreichendes Maß an Naturnähe wird zugesichert.

Die Darstellung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienpark und Landrestaurant" entspringt einer Kanalisierung eines Erholungsbedürfnisses mit Lenkung auf den vorhandenen Ansatz. Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur und auf die Versorgung bestehen nicht.

Was die Stellung der Sonderfläche zu den in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieben Tieke südlich der Landesstraße und Ohmann nördlich der Landesstraße an einem kleinen Waldgebiet anbelangt, so geht die Ortsplanung davon aus, daß diese Sonderbaufläche nicht den Berechnungen in der Immissionsbelastung von Tierhaltung - Schweine nach VDI 3471 unterzogen werden kann. Jene VDI-Richtlinie bezieht sich nach den allgemeinen Auslegungen auf Wohngebiete. Eine im Außengebiet liegende Gastwirtschaft mit angestrebtem Ferienparkcharakter ist wie ein MI-Gebiet zu bewerten, wodurch sich die Belastungswerte gegenüber einem Wohngebiet wesentlich reduzieren. Darüberhinaus ist bei einer solchen Anlage nur mit einer terminierten Belegung zu rechnen.

Die Geruchsimmissionen bei einer Entwicklungsmöglichkeit mit optimaler Technik haben bei den angegebenen Betrieben ca. 250 - 260 m, also jenen Abstand, der bei Wohngebieten einzuhalten wäre. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind - wie bisher übrigens auch - als Vorbelastung hinzunehmen. Da keine Dauerbelegung gegeben sein wird und übrigens auch noch Reitpferde dem Ferienpark angegliedert sind und dadurch den Wohngebietscharakter weitgehend aufheben, ist ein Abschlag kalkulierbar. Der in den rechnerischen Emissionsabständen nach der

VDI-Richtlinie 3471 einzuhaltende Sicherheitsabstand von 100 % auf den Geruchsschwellenwert wird der Erfahrung nach bei der Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen um ein Drittel gekürzt. Demnach wäre in diesem Bereich der SO-Darstellung nicht mit unzumutbaren Belastungen zu rechnen.

BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dieser drei Ausweisungsanträge ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig. Diese Funde werden unverzüglich über die Gemeinde und Samtgemeinde dem Schulverwaltungs- und Kulturamt des Landkreises Emsland in Meppen gemeldet.

FEUERWEHRZUFAHRT - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Das vom Landkreis Emsland ausgegebene Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau wird voll beachtet. Der Löschwasserbedarf bezieht sich hier in Langen wie in Bawinkel auf offene Bauweise mit 10,0 l/sec., der durch den zentralen Anschluß durch den "WBV Landkreis Lingen" gedeckt werden kann. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen durch bereits bestehende befestigte Wege.

Der Erläuterungsbericht hat dem Feststellungsbeschuß vom 05.11.1985..... zugrunde gelegen.

Lengerich, den 16.11.1985.....

.....
Samtgemeindebürgermeister



.....
Samtgemeindedirektor

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 19. FEB. 1986

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

.....
Hewers