



URSCHRIFT

Erläuterungsbericht

gemäß § 5 (5) BauGB

für die

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

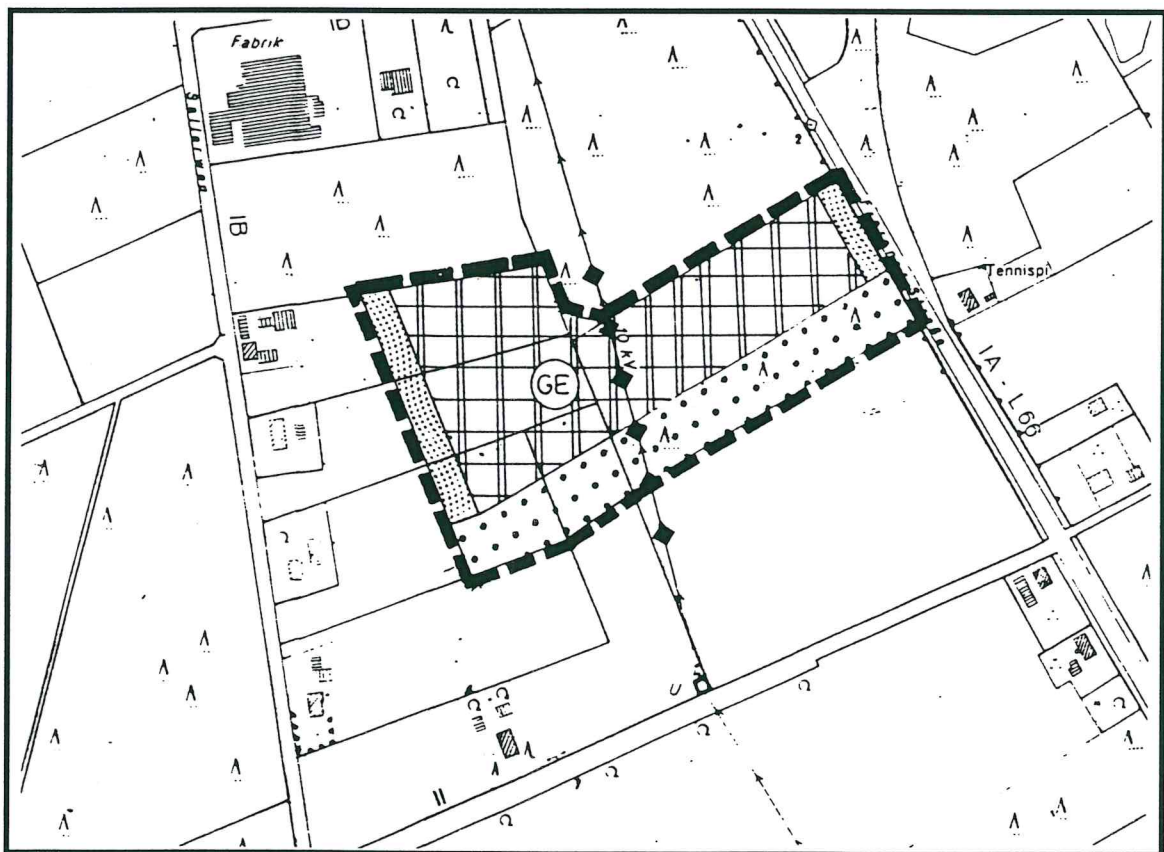
der Samtgemeinde Lengerich

- Gemeindegebiet Lengerich -

Landkreis Emsland

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 17/10.96
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE- GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Beschreibung des Zustandes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Raumordnung und Landespflege
Raum- und Siedlungsstruktur
Gewerbegebiet
6. Planungsabsichten
Grundwasserschutz
Grünflächen und Planungen zur Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
7. Verkehrliche Erschließung
8. Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - a) *Schmutzwasser*
 - b) *Trink- und Brauchwasser*
 - c) *Oberflächenentwässerung*
9. Städtebauliche Werte
10. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen
11. Brandschutz
12. Beseitigung der festen Abfallstoffe
13. Fläche für Wald
14. Abwägung
 - a) *Landwirtschaft*
 - b) *Wohngebäude*
 - c) *Landesstraße*
15. Hinweise
 - a) *Bodenfunde*
 - b) *Altlasten*
 - c) *Elt-Leitung*
 - d) *Landesstraße 66*

Anlagen

Flurkartenausschnitt 1 : 2.000

Übersichtsplan 1 : 25.000

Landespflegerischer Planungsbeitrag

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt zwei Teilbereiche. Es wird einmal ein Gewerbegebiet westlich der Frerener Straße (L 66) und zum anderen eine Ersatzfläche im Norden des Gemeindegebietes von Lengerich dargestellt.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Südgrenze der Parzelle 77/7 (gleichzeitig südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 10 b), |
| im Osten | durch die Westgrenze der Frerener Straße (L 66), |
| im Süden | durch die Südgrenze des Flurstücks 79, gleichzeitig Nordgrenze der Flurstücke 80, 81, 82, |
| im Westen | durch Teile der Flurstücke 34, 37 und 39. |

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 55, Gemarkung Lengerich. Siehe Flurkartenausschnitt 1 : 2.000 in der Anlage.

Der Geltungsbereich der Ersatzfläche liegt im Norden des Gemeindegebietes von Lengerich, nördlich des Hestruper Mühlenbaches, 500 m westlich der K 323 auf dem Flurstück 22 (11).

Siehe Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 in der Anlage.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Lengerich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1990) als Grundzentrum dargestellt worden. Das bedeutet, daß Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten und zu schaffen sind.

Dabei sind im Grundzentrum zur Deckung allgemeinen täglichen Bedarfs Einrichtungen bereitzustellen.

Auch die ländlichen Räume sind so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird. Vorrangig sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, daß die Bevölkerung in diesen Räumen verbleiben kann. Das bedeutet, daß sie möglichst auch an ihrem Wohnort Arbeitsplätze in ausreichendem Umfange vorfindet.

Die Samtgemeinde Lengerich hat eine Bevölkerungsentwicklung von + 7,3 %. Daraus resultiert, daß neben Bauflächen für Wohnzwecke auch Flächen für Arbeitsplätze, das heißt Gewerbegebiete zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Gemeinde Lengerich hat westlich der Frerener Straße (L 66), südlich des Wohnsiedlungsbereiches am 'Foppenkamp' Gewerbegebiete ausgewiesen in den drei Bebauungsplänen Nr. 10, 10 a und 10 b. Die Flächen in den Bebauungsplänen 10 und 10 b sind vergeben und weitestgehend bereits bebaut. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 a dienen der Erweiterung vorhandener Betriebe. Diese Bebauung soll in nächster Zeit verwirklicht werden.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich im Anschluß an die vorhandene gewerbliche Bebauung eine neue Fläche bereitzuhalten.

Die Samtgemeinde Lengerich und die Gemeinde Lengerich wollen bewußt den gewerblichen Ansatz an dieser Stelle konzentrieren, um eine Zersplitterung zu vermeiden. Hier ist mit der Landesstraße 66 eine optimale überörtliche Verkehrsverbindung gegeben. Das gesamte Gewerbegebiet wird über eine Anbindung an diese Landesstraße erschlossen.

Da die Gemeinde Lengerich die Flächen inzwischen erworben hat, ist eine Verwirklichung gewährleistet.

Dabei will die Gemeinde Lengerich gleichzeitig den im Süden angrenzenden Kiefernwald auf dem Flurstück 79 erhalten. Aus diesem Grunde wird der Waldbereich in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Rahmen der Abwägung zur Aufstellung der Bauleitplanung hat die Samtgemeinde Lengerich und die Gemeinde Lengerich sich entschlossen, den durch den Plan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Sie hat gleichzeitig eine Ersatzfläche im Norden des Gemeindegebietes erworben, so daß im Gemeindegebiet der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

3. Beschreibung des Zustandes

Das geplante Baugebiet wird zur Zeit auf dem Flurstück 78 landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Im Süden grenzt auf dem Flurstück 79 Wald an. Die südlich davon gelegenen Flurstücke 80, 81 und 82 sowie die westlich angrenzenden werden ebenfalls als Acker landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist aufgrund der Beackerung eben. Der Eingriff auf dem Flurstück 77/7 erfolgt auf einer Grünfläche.

Auch die als Ersatzmaßnahme vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Nähere Aussagen zur naturräumlichen Gliederung und zum biologischen Potential gibt der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Das Baugebiet wurde im Westen von einer 10 kV-Freileitung überspannt, die inzwischen abgebaut und verkabelt wurde.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich hat die Gemeinde Lengerich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 c beschlossen. Er wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt und weist ebenfalls ein Gewerbegebiet und Wald aus.

Der Bebauungsplan Nr. 10 c umfaßt den östlichen Teil der 18. Flächennutzungsplanänderung.

5. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 1990) werden für die beiden Planbereiche folgende Aussagen getroffen.

Raum- und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Lengerich ist Grundzentrum, das bedeutet, daß die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs zu sichern ist.

Gewerbegebiet

Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Der Planbereich grenzt an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft an. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms sind nicht parzellenscharf anzuwenden, das geht bereits daraus hervor, daß auch das vorhandene Gewerbegebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung liegt. Hier wurde vielmehr die Landesstraße 66 als markante Grenze gewählt. Der eigentliche Kern des Erholungsgebietes liegt weiter im Süden, im Bereich des Saller Sees. Eine Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle ist erforderlich, das gilt auch für die Darstellung des Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft.

Das Gewerbegebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, daß keine grundwassergefährdenden Stoffe gelagert oder produziert werden.

Das unbelastete Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers zu versickern. Dabei ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV zu beachten.

Um dieser Bedeutung gerecht zu werden, ist die vorhandene Waldparzelle (79) als Wald ausgewiesen worden.

Die Ersatzfläche liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Emsland werden immer wieder durch Feldgehölze und kleinere Waldbereiche gegliedert. Dieser Landschaftseindruck soll hier weiter verfolgt und ergänzt werden, so daß die Ersatzfläche keinen Eingriff in Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft darstellt.

6. Planungsabsichten

In der Gemeinde Lengerich besteht Bedarf auf Ausweisung weiterer Gewerbegebiete.

Dieses soll in Verbindung mit dem bestehenden Gewerbegebiet Foppenkamp vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung II' war im Südwesten eine Grünfläche eingeplant worden, um eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden bzw. Südwesten offenzuhalten. Diese wird nunmehr dazu genutzt, die Erschließungsstraße nach Süden zu verlängern, um das Flurstück 78 zu erschließen.

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung dargestellt. Eine Einschränkung der im § 8 vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden, da die Gemeinde Lengerich die Fläche erworben hat und damit gezielt entsprechende Bewerber für gewerbliche Nutzungen berücksichtigen kann.

Ein uneingeschränktes Gewerbegebiet war auch bereits im Bebauungsplan Nr. 10 b, der nördlich angrenzt, festgesetzt worden, so daß sich diese Nutzung entlang der Frerener Straße fortsetzt.

Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes dürfen nur Betriebe zugelassen werden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe einsetzen, bzw. nur Betriebe, die durch entsprechende Vorkehrungen eine Grundwassergefährdung ausschließen.

Der gesamte Planbereich liegt in einem nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Emsland vorgesehenen Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Ein Wasserschutzgebiet ist konkret zwar nicht festgesetzt worden. Die im Bebauungsplan aufzunehmende Festsetzung dient dem Vorsorgeschutz, um eine Kontaminierung des Bodens und damit des Grundwassers zu vermeiden.

Grünflächen und Planungen zur Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

In der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen zur Frerener Straße eine 20 m breite Abpflanzung vorzunehmen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Sie wird als Grünfläche dargestellt.

Darüber hinaus ist die Darstellung der Ersatzfläche für Aufforstung mit Wald, sowie eine Sukzessionsfläche und einen Feuchtbereich vorgesehen.

Nähere Aussagen trifft dazu der landespflegerische Planungsbeitrag.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt unter Fortführung der Wegeparzelle 77/2 nach Süden. Sie wird auf dem Flurstück 78 in einem Wendehammer von 26 m enden.

Die Straße wird so geführt, daß sie an die westlich angrenzenden Parzellen herangeführt wird, so daß bei einer Erweiterung des Gesamtgewerbegebietes nach Westen hier eine Erschließungsmöglichkeit vorgegeben ist.

Diese Erweiterungsmöglichkeit ist bereits Inhalt der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich.

Die Gewerbestraße hat im Nordosten Anschluß an die Landesstraße 66 (Frerener Straße). Damit ist die überörtliche Verbindung gesichert. Die Einmündung des Foppenkamps in die Landesstraße 66 ist entsprechend ausgebaut.

Eine unmittelbare Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße 66 ist nicht vorgesehen und durch die 20 m breite Bepflanzung auch nicht möglich.

Entlang der Landesstraße 66 ist eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße aus, zu beachten. Diese fällt allerdings in den Grünstreifen, so daß eine Bebauung in diesem Bereich sowieso nicht in Frage kommt.

8. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Baugebiet wird an die zentralen Anlagen angeschlossen.

a) Schmutzwasser

Im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 b ist der Schmutzwasserkanal bereits vorhanden. Er muß bis in den Geltungsbereich dieses Planes verlängert werden.

Die Samtgemeinde Lengerich hat ihre Kläranlage erweitert, so daß ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

b) *Trink- und Brauchwasser*

Eine Trink- und Brauchwasserleitung liegt ebenfalls in der Wegeparzelle 77/2. Auch diese muß entsprechend nach Süden verlängert werden.

Versorgungsträger ist der Wasserbeschaffungsverband 'Landkreis Lingen'.

Bei der Ansiedlung von Betrieben mit einem erhöhten Trink- und Brauchwasserbedarf sind gesonderte Hydraulische Untersuchungen erforderlich. Eine ausreichende Feuerlöschmenge ist nicht gewährleistet, gleichwohl werden aus betrieblichen Gründen Hydranten eingebaut.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

c) *Oberflächenentwässerung*

Der Oberboden besteht weitestgehend aus Sanden, während in tieferen Schichten auch Lehm angetroffen wird. Es wird davon ausgegangen, daß das unbelastete Oberflächenwasser im Gebiet versickert werden kann.

Das übrige anfallende Regenwasser wird über die Regenwasserleitung nach Norden abgeführt. Nördlich der Waldsiedlung beginnt der 'Lengericher Dorfbach', der als Gewässer II. Ordnung weiterfließt. Er ist leistungsfähig ausgebaut, so daß zusätzliches Oberflächenwasser aufgenommen werden kann.

An dem Lengericher Dorfbach liegt nördlich des Siedlungsbereiches von Lengerich auch die zentrale Kläranlage.

Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 11.11.1994 wurde der Gemeinde Lengerich eine Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet 'Foppenkamp' erteilt. Diese ist für den neuen Planbereich zu erweitern.

9. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

	Bruttobauland	4,5 ha	=	100,0 %
öffentliche Grünfläche	0,375 ha		=	8,0 %
Wald	1,400 ha		=	31,0 %
	Nettobauland	2,725 ha	=	60,0 %

ausgewiesen als Gewerbegebiet

10. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden in diesem Planbereich nicht erforderlich, da die Gemeinde Lengerich die Gesamtfläche erworben hat und fremde Grundstücke nicht betroffen werden. Auch die Parzelle 77/7 befindet sich im Besitz der Gemeinde.

11. Brandschutz

Bei der Erschließung des Baugebietes wird das Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung' beachtet.

12. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Für Sonderabfälle werden gesonderte Vereinbarungen getroffen.

13. Fläche für Wald

Im Süden grenzt vorhandener Wald an das Gewerbegebiet an. Dieser vorhandene Wald wird durch die Darstellung geschützt. Bei dem vorhandenen Wald handelt es sich im wesentlichen um Kiefernwald.

14. Abwägung

a) Landwirtschaft

Das gesamte Gemeindegebiet von Lengerich ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Im Süden von Lengerich treten auch Waldbestände auf.

Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft können daher zeitweise Immissionen durch Staub, Gerüche und Geräusche eintreten, da hier insbesondere im Westen weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in der Nähe nicht vorhanden.

b) *Wohngebäude*

Geschlossene Wohnsiedlungen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Südöstlich des Gewerbegebietes liegt in einem Abstand von rd. 60 m ein einzelnes Gebäude, östlich der Landesstraße 66. Westlich des Baugebietes beträgt der Abstand zur Wohnbebauung rund 100 m, so daß ausreichende Abstände eingehalten werden, zumal die Wohnbebauung im Westen aus Nebenerwerbsstellen besteht, die vom Charakter her einem Dorfgebiet zuzuordnen wären. Damit beträgt die zulässige Emissionsdifferenz 5 dB (A) im Sinne der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1.

In einer Schallimmissionsberechnung zu den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen wurden die Auswirkungen auf die nördlich gelegene Waldsiedlung berechnet. Die hier vorgesehene Ergänzung im Süden beeinflusst diese Berechnung kaum, da durch größere Abstände und dazwischen liegenden Bebauung und Eingrünung Schallreduzierungen eintreten.

c) *Landesstraße*

Die Landesstraße 66 tangiert das Gebiet im Westen. Hier ist ein 20 m breiter Abschirmungstreifen vorgesehen. Bei der Gebietsausweisung handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Nach der Schallimmissionsberechnung zum Bebauungsplan bleiben die Schallimmissionen unter denen für ein Gewerbegebiet empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1.

Errechnet wurden 62,2 dB (A) tagsüber und 53,7 dB (A) nachts. Die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet betragen tagsüber 65 dB (A) und nachts 55 dB (A).

15. Hinweise

a) *Bodenfunde*

Im Plangebiet befinden sich archäologische Fundstellen. Der Unteren Denkmalspflege des Landkreises Emsland ist daher rechtzeitig jeglicher Eingriff im Boden oder im Zuge der Baumaßnahmen anzuzeigen, damit eine vorherige bzw. baubegleitende archäologische Beurteilung möglich ist. Nach Begutachtung und eventuell noch notwendig werdenden archäologischen Grabungsarbeiten muß die Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden (Tel 05931/44103).

Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

b) *Altlasten*

Die im Planbereich erfaßte Fläche wurde bisher als Acker landwirtschaftlich genutzt. Abgrabungen oder Auffüllungen fanden nicht statt. Auf den Flächen wurde weder Hausmüll noch sonstiges Deponiematerial abgelagert. In der Waldfläche fanden ebenfalls keine Ablagerungen statt.

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

c) *Elt-Leitung*

Im Westen des Planbereiches liegt ein 10 kV-Erdkabel. Dieses ist bei Tiefbauarbeiten zu schützen.

d) *Landesstraße 66*

Östlich des Planbereiches verläuft die Landesstraße 66 (Frerener Straße). Hier sind die Bauverbotszone von 20 m und die Baubeschränkungszone von 40 m - gemessen vom Fahrbahnrand - gemäß § 24 NStrG zu beachten.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker


49076 Osnabrück

im August 1996




- Hütker -

Lengerich, den 02.09.1996



Samtgemeindebürgermeister

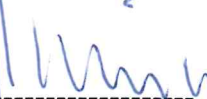




Samtgemeindedirektor

Der Entwurf dieses Erläuterungsberichtes hat mit dem Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 14.05. bis 17.06.1996 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB in der Samtgemeindeverwaltung Lengerich öffentlich ausgelegen.

Lengerich, den 02.09.1996

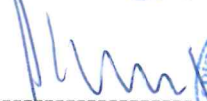


- Samtgemeindedirektor -



Der Erläuterungsbericht hat dem Beschluß des Rates der Samtgemeinde Lengerich vom 28.08.1996 zugrunde gelegen.

Lengerich, den 02.09.1996

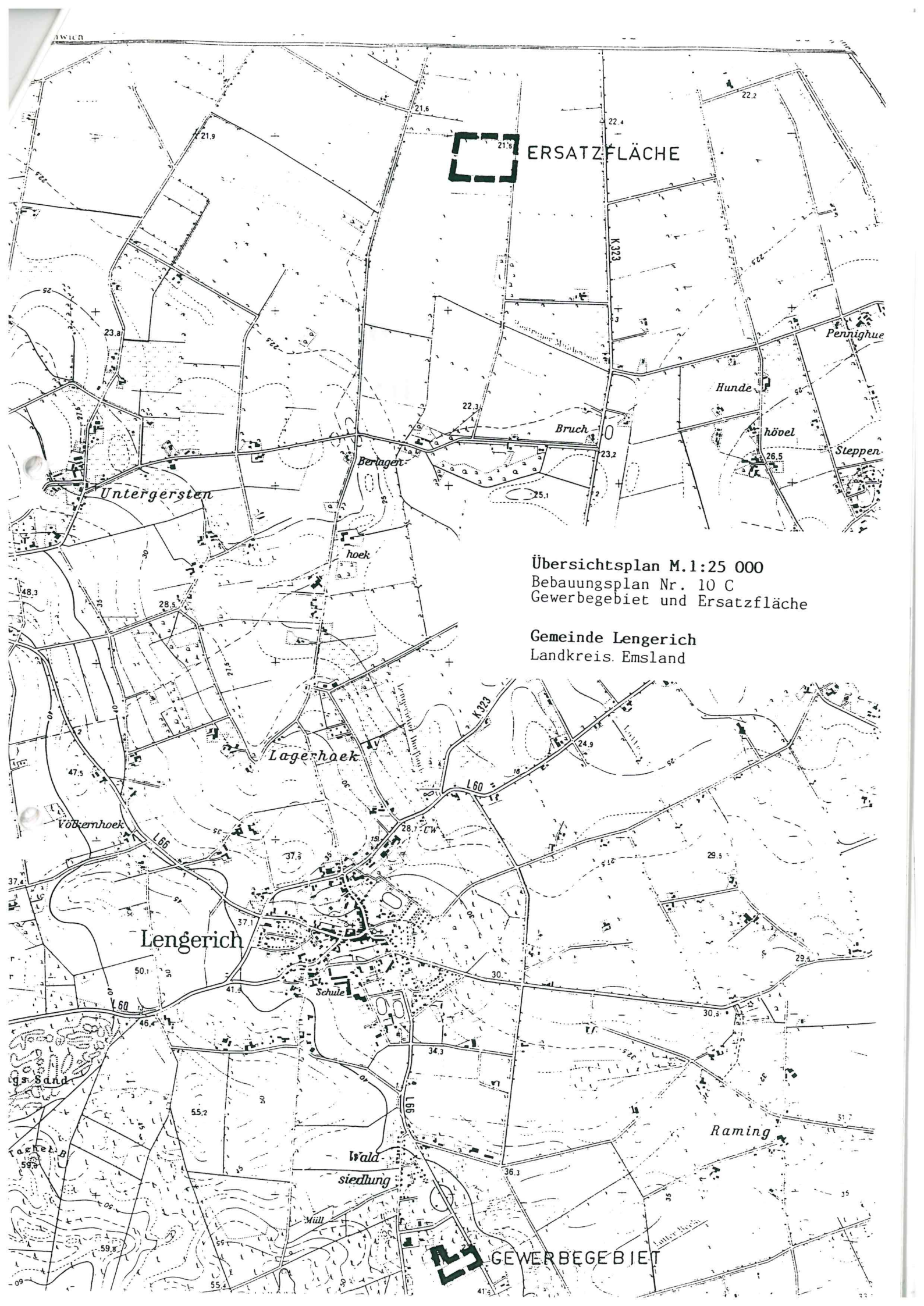


- Samtgemeindedirektor -



Flurkartenausschnitt M.1:2 000
aus der Flur 55 Gemarkung Lengerich





ERSATZFLÄCHE

Übersichtsplan M.1:25 000
Bebauungsplan Nr. 10 C
Gewerbegebiet und Ersatzfläche

Gemeinde Lengerich
Landkreis Emsland

GEWERBEBEBIET