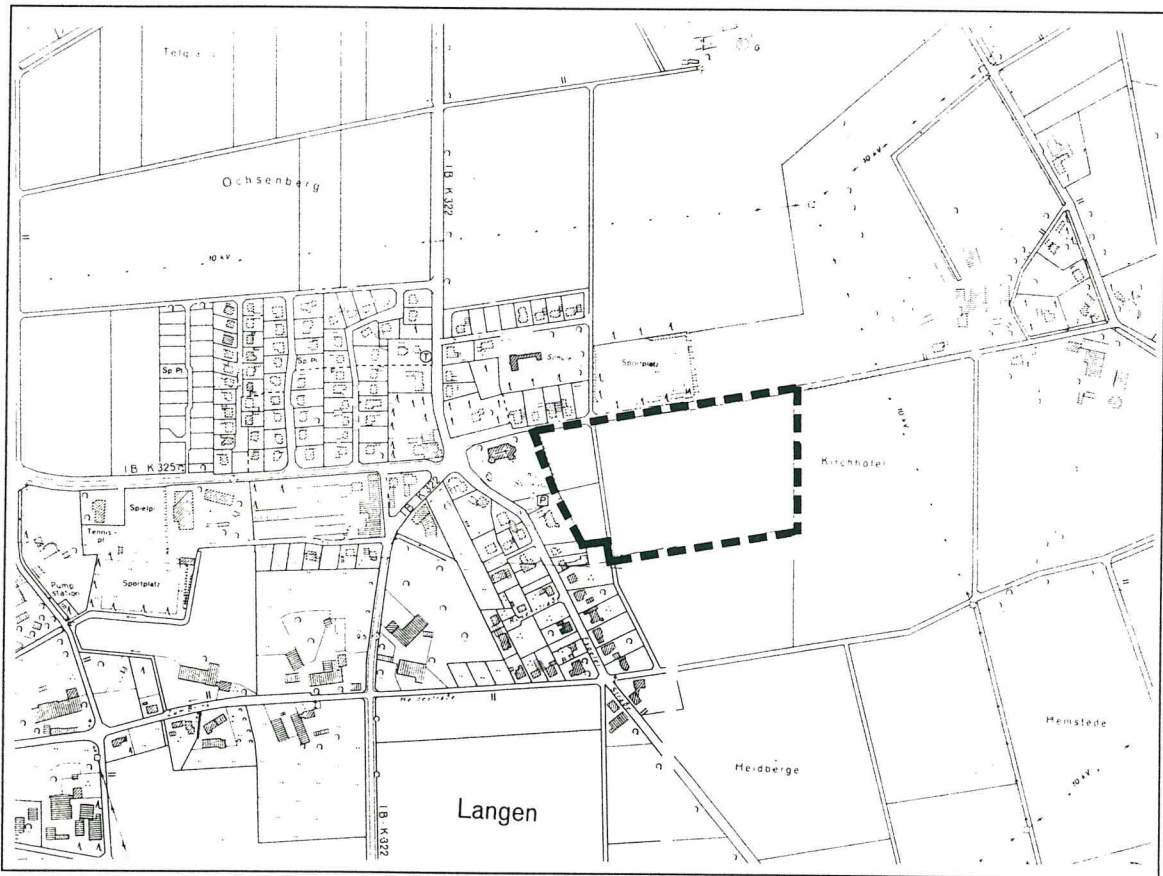


Urschrift

SAMTGEMEINDE LENGERICH

Flächennutzungsplan
21. Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

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

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 14/7.90
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2 Lage und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	3
3 Planungsvorgaben	3
3.1 Regionalplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplanung.....	4
3.3 Bebauungsplanung.....	4
4 Bedarfsanalyse	5
5 Standortanalyse	5
6 Inhalt und Auswirkungen der Planung	8
6.1 Art der Nutzung.....	8
6.2 Immissionen	8
6.2.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen.....	8
6.2.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen.....	9
6.3 Natur und Landschaft	10
6.3.1 Bestand.....	10
6.3.2 Eingriff und Bewertung.....	10
6.3.3 Kompensation	11
6.4 Verkehr.....	12
6.5 Infrastruktur	12
6.6 Altlasten.....	12
7 Hinweise.....	12
8 Verfahrensvermerke.....	13

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Mitgliedsgemeinde Langen der Samtgemeinde Lengerich besteht weiterhin Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser.

Die Gemeinde Langen hat sich in den letzten Jahren hauptsächlich in dem Bereich zwischen Grünem Weg und der Kreisstraße 325 entwickelt. Nun jedoch soll die weitere Ortsentwicklung im Ostteil der Ortslage erfolgen, um ein abgerundetes Ortsbild zu erreichen.

Schule und Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe des nun geplanten Baugebietes. Des weiteren sind Immissionskonflikte aus landwirtschaftlicher Tierhaltung nicht zu erwarten.

Die Gemeinde stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchhöfel“ auf.

Zwischen diesem Baugebiet und der Kirche befindet sich noch eine als Pferdeweide genutzte Fläche, die langfristig zur Erweiterung des Friedhofes vorgesehen ist. Südlich davon wird eine Grünfläche in die Wohnbebauung einbezogen, so daß sich ein abgerundetes Ortsbild ergibt.

2 LAGE UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Gemeinde Langen. Östlich der Kreisstraße 322, südlich der Rutener Straße. Er wird zur Zeit größtenteils ackerbaulich als Maisacker genutzt; der westliche kleinere Teil wird als Weide und Grünland genutzt.

Nördlich davon liegt ein für Vereins- und Schulsport genutzter Sportplatz. Westlich beginnt die Ortslage mit der Kirche und der Wohnbebauung in der Ortsmitte.

Nach Süden und Osten schließen sich freie Ackerflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, an.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Langen ist Teil der Samtgemeinde Lengerich. Der Ort Lengerich 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 Langen ist in der zentralörtlichen Gliederung nicht näher dargestellt.

Die Kreisstraßen 322 und 325 sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die Gemeinde Langen liegt außerdem in einem Vorranggebiet für Wassergewinnung. Das bedeutet, daß hier insbesondere eine Freihaltung von Industrie- und Gewerbeansiedlungen

sowie von großflächigem Bodenabbau vorzusehen ist. Im Landesraumordnungsprogramm 1994 ist in diesem Bereich - soweit im Maßstab 1 : 500.000 erkennbar - zur Einstufung als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung erfolgt.

Im Bereich der Mitgliedsgemeinde Langen 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. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungen ist vorrangig auf Flächen mit geringer Ertragsfähigkeit zu beschränken. 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 Langen die Bebauung bereits auf diese Bereiche ausgedehnt worden. Zur Entwicklung der Gemeinde ist es erforderlich geworden, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Nach der bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsen handelt es sich bei den nun zur Bebauung vorgesehenen Fläche um Böden, die ein geringes bis mittleres Ertragspotential aufweisen. Weiterhin ist bei der gemeindlichen Planung darauf zu achten, daß die gewerbliche Wirtschaft und die Landwirtschaft durch ein geordnetes Nebeneinander vor heranrückender Wohnbebauung geschützt wird.

Die in der 21. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Planungen sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist seit 1981 wirksam.

In der Mitgliedsgemeinde Langen sind Wohnbauflächen, die noch keiner Bebauung zugeführt wurden, nicht vorhanden. Die letzten Änderungen zur Wohnbauentwicklung befinden sich nördlich der Kreisstraße 325 am nordöstlichen Ortsrand. (9. Änderungsverfahren).

Der Geltungsbereich der 21. Änderung wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3 Bebauungsplanung

Die Gemeinde Langen stellt parallel zu der Flächennutzungsplanänderung den Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchhöfel“ auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwas kleiner als der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Er umfaßt lediglich die Ackerfläche südlich der Rutener Straße, nicht jedoch die geplante Erweiterung des Friedhofes westlich davon.

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete mit den dazugehörigen Erschließungsflächen festgesetzt. Außerdem erfolgt eine Einfassung mit Grünflächen, die zur Eingrünung des Gebietes dienen und gleichzeitig einen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erbringen werden.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wird bereits eine Erweiterung des Gebietes nach Süden angedacht, die jedoch zunächst nicht weiter in die Planung der Gemeinde aufgenommen wird, da hierfür noch kein Bedarf besteht.

4 BEDARFSANALYSE

Die Gemeinde Langen hat weiterhin Anfragen hinsichtlich Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Die letzten Baugebiete nördlich der Schulstraße und Burte wurden in den letzten Jahren bebaut und es stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

1997 wurden 11 Bauplätze verkauft. In einer Liste der Gemeinde sind bisher vier Bewerber für neue Baugrundstücke eingetragen worden. Erfahrungsgemäß erhöht sich die Zahl der Interessenten, sobald bekannt wird, daß eine neues Baugebiet von der Gemeinde angeboten wird.

Aus den Erfahrungen der zurückliegenden Jahre kann die Gemeinde davon ausgehen, daß ca. 10 Bauplätze pro Jahr verkauft werden können. Bei der Realisierung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Kirchhöfel“ können ca. 45- 50 Bauplätze zum Verkauf angeboten werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche und wird auch die Grundstücke selbst an die zukünftigen Bauherren verkaufen. Damit kann sie die Preise regulieren und so erreichen, daß auch einer breiteren Bevölkerungsschicht die Möglichkeit zur Eigentumsbildung gegeben wird. In dieser ländlichen Region liegt dabei der Schwerpunkt auf dem Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Durch dieses Verfahren kann die Gemeinde außerdem sicherstellen, daß es nicht zu Bodenspekulationen oder zu Vorratshaltung an Grund und Boden kommen wird.

Mit der Ausweisung dieser Fläche hat die Gemeinde Langen mittelfristig ihre Wohnbauentwicklung gesichert. Die Erweiterung des Friedhofes ist eher als langfristige Planung zu betrachten, die jedoch bei der Flächendarstellung jetzt in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird, da sich sonst eine Lücke in der Darstellung ergeben würde.

5 STANDORTANALYSE

Die Gemeinde Langen hat bei der Auswahl ihrer Wohnstandorte mehrere Einschränkungen in ihrer Planung zu berücksichtigen. Die städtebaulich geordnete Entwicklung soll um den Ortskern im Bereich der Kirche und dem Kreuzungsbereich der Kreisstraßen erfolgen. Zeilenartige Ausdehnungen in die Landschaft sollen vermieden werden. Es soll möglichst zu einer Abrundung des Ortsbildes kommen, um auch so den Landschaftsverbrauch und die Eingriffe in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Die Flächen, die sich direkt südlich an den Ort angliedern, kommen für eine Wohnbebauung nicht in Frage, da hier in größerem Umfang landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden sind. Der ganze Bereich ist stark landwirtschaftlich geprägt und dem Außenbereich zuzuordnen. Hier kommt es zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung, die sich teilweise überlagern und die den Bereich südlich der Heidestraße/Zum Brink für eine Wohnentwicklung ausschließen. Dieses gilt auch für die Flächen westlich der Ortslage, da hier wiederum einzelne land-

wirtschaftliche Betriebe dazu führen, daß eine Wohnnutzung wegen Immissionen nicht erfolgen kann.

So ist zum Beispiel eine Fortführung der Wohnnutzung, wie sie bisher nördlich der Kreisstraße 325 durchgeführt wurden, nur sehr eingeschränkt möglich, da hier bereits die Immissionskreise gem. VDI-Richtlinie aufgrund landwirtschaftlicher Tierhaltung insbesondere unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung zu verzeichnen sind. Eine Erschließung von der Kreisstraße kann hier außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht geplant werden.

Die Ortsentwicklung hat mit dem Verlauf des Grünen Weges einen gradlinigen Abschluß nach Norden gefunden. Hier befindet sich außerdem eine freilaufende 10 kV-Elektrileitung, die sich nördlich der Ortslage erstreckt, mit deren Erdverkabelung langfristig nicht zu rechnen ist. Diese für die Bewirtschaftung günstig gelegenen Flächen stehen außerdem nicht zum Verkauf.

Die Kreisstraße 322, die hier den nördlichen Ortseingang bildet, ist ebenfalls nicht mehr zum Anbau vorgesehen, so daß Erschließungen von hieraus nicht möglich sind. In unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße ist außerdem mit Immissionen aus dem Verkehrslärm zu rechnen, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete) erst in ca. 25 m Entfernung eingehalten werden können. Eine Unterschreitung dieses Abstandes wäre nur durch aktiven Schallschutz an der Straße möglich.

Die Entwicklung eines Neubaugebietes im Norden der Ortslage würde hier einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild nach sich ziehen, da hier offene Sichtbeziehungen z.B. zur nördlich gelegenen Landesstraße gegeben sind. Diese Flächen sind auch höher gelegen als die bereits vorhandene Bebauung in der Ortsmitte, so daß die Neubebauung das Ortsbild von Norden her dominieren würde.

Die nun zur Bebauung vorgesehene Fläche an der Rutener Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Schule an der Schulstraße und zum Kindergarten an der Espeler Straße. Die Kinder können diese Einrichtungen gefahrlos über Fußwegeverbindungen erreichen, ohne stärker befahrene Straßen queren zu müssen. Auch der Sportplatz wird ausschließlich für Jugend- und Schulsport genutzt, so daß hier eine sichere Zuwegung zu dieser Freizeiteinrichtung gegeben ist.

Der Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte, wo sich auch die Bushaltestelle und Geschäfte befinden. Die Kirche wird dann auch geographisch im Zentrum der Dorfgemeinschaft liegen. Neue Ortsränder werden nur an der Süd- und Westseite des Gebietes gebildet, die durch breite Grünstreifen dem Landschaftsbild angepaßt werden. Diese Eingrünungen werden als Pflanzflächen im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

So stellt sich nach der Bebauung ein abgerundetes Ortsbild dar, mit dem eine einseitige Ortsentwicklung vermieden wird.

Übersichtsplan Ortslage Langen mit Immissionskreisen 1 : 10.000



6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt.

Innerhalb der Wohnbauflächen können in der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Weiterhin werden Festsetzungen zur Erschließung zu treffen sein.

Das Baugebiet soll durch einen breiten Grünstreifen eingegrünt werden, mit dem Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Landschaftsbild ausgeglichen werden können. Da all diese Nutzungen in Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen, erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung als Wohnbaufläche.

Eine Erweiterungsmöglichkeit für den Friedhof soll langfristig im Flächennutzungsplan gesichert werden. Dazu bietet sich die bisher als Weide genutzte Fläche, die dem Friedhof direkt benachbart ist, an.

6.2 Immissionen

6.2.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde hat bei ihrer Planung die Belange der Landwirtschaft derart zu berücksichtigen, daß sie die betriebliche Entwicklung des nahegelegenen Betriebes so wenig wie möglich behindert. Eine heranrückende Wohnbebauung kann eine Behinderung für den Betrieb darstellen, da eine uneingeschränkte Entwicklung nach Westen nicht mehr gegeben ist.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich an der Rutener Straße ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der auch in nennenswertem Umfang Tiere hält. Nach einer Beurteilung des TÜV Nord auf Grundlage des Tierbestandes im Mai 1998 und des baulichen Zustandes der Stallanlagen unter Anwendung der VDI - Richtlinie 3471 stellt sich die immissionsschutzrechtliche Situation wie folgt dar:

Für den landwirtschaftlichen Betrieb hat sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Tierbestandes und der Silagelagerung eine Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle (1 GE/m^3) an dem nordöstlich des Betriebes gelegenen Wohnhaus in über 10 % der Jahresstunden ergeben. Damit wird der Grenzwert der Erheblichkeit der Geruchsbelästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes überschritten. Im geplanten Baugebiet liegt die Überschreitungshäufigkeit unter 3 % der Jahresstunden und damit unter der Erheblichkeitsschwelle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Eine Erweiterung der Tierhaltung wäre nur möglich wenn maximal eine zu vernachlässigende Steigerung der Überschreitungshäufigkeit hervorgerufen wird. Ohne emissionsmindernde Maßnahmen an den vorhandenen Geruchsquellen und an einem geplanten Stall wäre eine Erweiterung nicht möglich, da die Steigerung der Geruchsbelästigung an dem o.g. Wohnhaus nicht vernachlässigbar wäre.

Durch das nun geplante Baugebiet an der Rutener Straße selbst entsteht also keine Behinderung der Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes. Der Betrieb ist durch die bereits vorhandenen Wohnhäuser in seiner direkten Nachbarschaft zur Rücksichtnahme gezwungen und kann nur mit technischen Verbesserungen seiner Tierhaltung eine Erweiterung in geringem Umfang vollziehen.

Auch unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange kann an der Rutener Straße das Baugebiet entstehen, da die heranrückende Wohnbebauung nicht die Ursache für die Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes sein wird.

Alle anderen landwirtschaftlichen Betriebe liegen in größerer Entfernung im Außenbereich und können bei der Planung außer Acht gelassen werden.

Immissionen aus Sportlärm

Nördlich der Wohnbaufläche befindet sich ein Sportplatz, dessen Auswirkungen auf das nun geplante Wohngebiet zu berücksichtigen sind. Der Platz hat für den Vereins- und Schulsport in Langen nur eine untergeordnete Bedeutung, da sich die Hauptsportanlage mit den entsprechenden Einrichtungen im Südwesten der Ortslage befindet. Der Platz an der Rutener Straße wird lediglich während der Punktspielsaison für Jugendspiele der B bis F - Junioren bespielt. Es finden alle zwei Wochen samstagsnachmittags Heimspiele mit einer Gesamtspieldauer von ca. fünf Stunden statt. Da an diesem Platz nur eingeschränkte Duschmöglichkeiten bestehen und die Bodenverhältnisse keiner stärkeren Belastung Stand halten, wird der Platz so wenig wie möglich für andere Gelegenheiten genutzt.

Für diese Nutzung in der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes wurde eine Sportlärmrechnung nach 18. BImSchVO durchgeführt. Da der Sportbetrieb nur an Samstagen während des Tages stattfindet, ist als Richtwert im Wohngebiet 55 db(A) zu beachten. Als Emissionsgrößen sind folgende Werte in die Berechnung eingeflossen:

Flächengröße des Platzes	8031 qm
Schalleistungspegel	98 db(A)
Zuschlag für Informationshaltigkeit	6 db(A)
Zuschlag für Bodenreflexion	3 db(A)

An der nördlichen Grenze des Baugebietes sind nach dem Berechnungsverfahren 55,1 db(A) als Beurteilungspegel im 1. OG zu verzeichnen. Bei der Planung des Wohngebietes sind also keine Vorkehrungen zum Immissionsschutz gegenüber dem Sportlärm zu berücksichtigen.

6.2.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Durch die Planung werden keine Immissionen hervorgerufen, die planerische Auswirkungen haben.

6.3 Natur und Landschaft

6.3.1 Bestand

Der Änderungsbereich unterliegt einer intensiven Ackernutzung, die sich teilweise im Norden, Süden und Osten fortsetzt. Hierbei handelt es sich um einen kulturhistorisch gewachsenen Plaggenesch, der als sensibler Bereich zu bezeichnen ist. Die natürliche Nutzung für Eschflächen ist der Ackerbau; eine offene Feldflur ist typisch und landschaftsprägend.

Aufgrund der Bewirtschaftung kann sich eine artenreiche Ackerwildkrautflora nicht entwickeln. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft ein Gemeindeweg mit einem schmalen Ackerrand. Gewässer und Gehölze sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches liegen Grünlandflächen vor, die als Weide genutzt werden.

Im Änderungsbereich wurden keine Pflanzenarten festgestellt, denen auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsens bzw. der Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Auch nach § 28 a bzw. b NNatG besonders beschützte Biotope kommen nicht vor.

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.

Das Landschaftsbild ist durch die umliegende intensive Ackernutzung in einem leicht welligen Gelände gekennzeichnet. Als Landschaftsbild prägende Elemente sind die Kirche und die Hofgehölze in der Ortslage Ruten zu nennen, die aber für das Planungsgebiet keine wertsteigernde Bedeutung haben.

6.3.2 Eingriff und Bewertung

Durch die geplante Bebauung wird die intensive Ackernutzung auf diesen Flächen beendet. Der Lebensraum der offenen Feldflur geht für die dort angepassten Lebewesen teilweise verloren. Durch die angrenzende Wohnbebauung mit den Hausgärten und den nördlichen gelegenen Sportplatz ist jedoch nicht mehr von einer ungestörten freien Feldflur zu sprechen, so daß die Bedeutung dieser Fläche für Arten- und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild gering ist.

Durch die kulturhistorisch wertvolle Ausformung als Plaggenesch hat der Boden eine höhere Bedeutung als dies bei anderen intensiv genutzten Ackerflächen der Fall ist. Durch die Bautätigkeiten im Straßen- und Einfamilienhausbau wird das Bodengefüge durch Abtrag und Aushub verändert. Auch die landschaftlich typische Erscheinungsform der offenen Ackerlandschaft, mit der oft einhergehenden Geländewölbung wird stark verändert.

Für die Faktoren Klima, Luft und Wasser ist die Fläche von allgemeiner Bedeutung, da ihr als offene, zeitweise bewachsene Fläche eine gewisse Klimaausgleichs- und Verdunstungsfunktion zukommt bzw. die noch mögliche Versickerung des Regenwassers zur Grundwasserneubildung beiträgt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird jedoch bei der Regen-

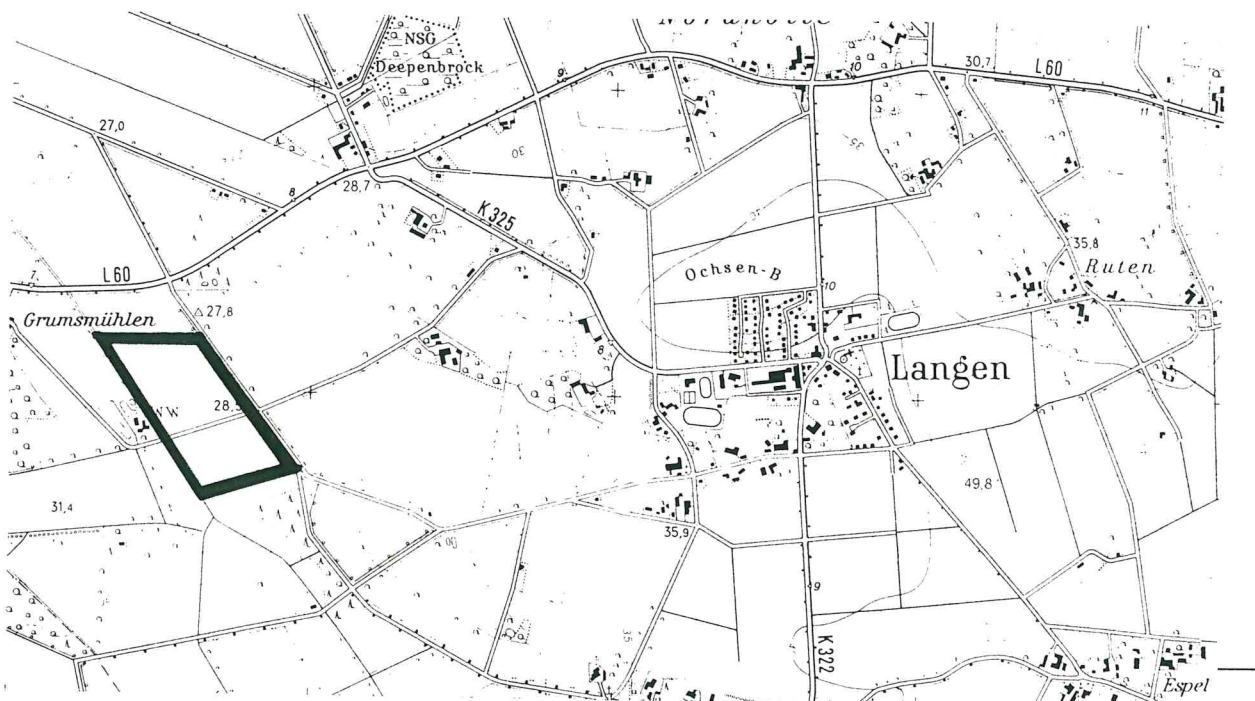
wasserableitung in das Grundwasser auch ein gewisser Nitratreintrag durch Düngemitelein-
satz zu verzeichnen sein.

6.3.3 Kompensation

Durch die vorgesehenen Bepflanzungen am Rand des Baugebiets können diese beeinträch-
tigten Funktionen nur zum Teil ausgeglichen werden, indem eine Bepflanzung mit Großgehölzen
und eine Beendigung des Düngemiteleinsatzes stattfinden wird. Hier wird eine Boden- und
Kleinklimaverbesserung eintreten. Eine weitere Funktionsverbesserung wird sich durch die
Anlage der Hausgärten ergeben. Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 12
bestimmt, daß auf jedem Baugrundstück Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten sind. Die
Grünflächen werden von der Gemeinde mit Laubgehölzen bepflanzt, so daß sich eine ge-
schlossene Gehölzfläche entwickeln kann. Die Bepflanzung zieht sich um den südlichen und
westlichen Rand des Geltungsbereiches in ca. 10 m Breite herum. Damit wird ein sehr guter
Beitrag zur Ortsrandeingrünung geleistet.

Eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird durch die Beschränkung der Ge-
bäudehöhen erreicht, so daß das Landschaftsbild nicht durch höhere Gebäude beeinträchtigt
wird.

Der weitere Kompensationsbedarf, der sich aufgrund der hohen Wertigkeit des Plaggene-
sches ergibt, soll außerhalb des Planungsgebietes in der Gemeinde Langen befriedigt werden.
Die Fläche befindet sich im Gebiet Grunsmühlen (Flur 22, Flurstück 3 und 6, siehe Lage-
plan unten). Als Gesamtmaßnahme ist hier vom Wasserbeschaffungsverband Lingener Land
geplant, eine extensive Grünlandnutzung durchzuführen und Heckenpflanzungen vorzuneh-
men. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Verbandes, die diese Nutzungsänderung zur
Verbesserung der Grundwasserqualität durchführen wird. Durch die Extensivierungsmaßnah-
men können auch die Eingriffe in den Boden im geplanten Baugebiet kompensiert werden und
das Landschaftsbild wird verbessert. Für die geplanten Eingriffe wird eine Kompensations-
maßnahme mit einer Flächengröße von 1 ha bis 1,5 ha erforderlich, die auf diese Gesamt-
maßnahme angerechnet werden kann. Mit dem Verband wird eine vertragliche Vereinbarung
geschlossen, so daß die Maßnahme gesichert ist und eine Darstellung der Fläche im Flä-
chennutzungsplan nicht erforderlich ist (gem. § 1a Abs. 3 BauGB). Der genaue Umfang der
Kompensation wird bei Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt.



6.4 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Rutener Straße. Diese Gemeindestraße führt zu der in der Ortsmitte gelegenen Kreuzung der beiden Kreisstraßen. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle.

6.5 Infrastruktur

Die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen verfügen über genügend Kapazitäten um das neue Baugebiet zu versorgen. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind in Langen vorhanden. Das Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zum Klärwerk in Lengerich geleitet. Die Versorgung mit Feuerlöschwasser wird in Zusammenarbeit mit der Samtgemeindefeuerwehr bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser und das der Straßengrundstücke soll im Baugebiet in einem Regenrückhalteteich gesammelt und soweit möglich versickert werden. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes soll geprüft werden, ob eine Versickerung auch auf den Privatgrundstücken aufgrund der Boden- und Höhenverhältnisse möglich ist, sonst wird eine gemeinsame Rückhaltung im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Planung der Versickerung ist zu beachten, daß sich das Plangebiet im Einzugsbereich des Wasserwerkes Grumsmühlen (vorrassichtlich im der Schutzzone III B) befindet und nur mit ausreichend Abstand zum Grundwasser versickert werden darf.

6.6 Altlasten

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

7 HINWEISE

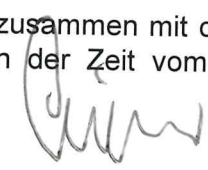
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

8 VERFAHRENSVERMERKE

Der Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich in der Zeit vom 26.03.1998 bis zum 27.04.1998 ausgelegt.

Lengerich, den 04.06.1998




.....
Samtgemeindebürgermeister

Der Erläuterungsbericht wurde vom Samtgemeinderat der Samtgemeinde Lengerich zusammen mit der Planzeichnung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 27.05.1998 beschlossen.

Lengerich, den 04.06.1998




.....
Samtgemeindebürgermeister