

Urschrift

Samtgemeinde Lengerich

Erläuterungsbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 6/7.2000
Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrag



Stand: März 2000



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Inhalt	
1. Anlaß und Ziel der Planung	1
2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	1
3. Änderungen der Darstellungen	2
4. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
5. Belange von Natur und Landschaft	3
6. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
7. Nachrichtliche Hinweise	6
8. Daten zum Verfahrensablauf	6
Anhang	7

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Samtgemeinde Lengerich hat den Flächennutzungsplan im Jahr 1981 aufgestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 13.10.1999 soll die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Durch diese Änderung sollen zwei Ziele verfolgt werden:

1. Bereinigung der Darstellungen in Lengerich am Lütemannskamp, d.h. hier konkret Darstellung einer gemischten Baufläche anstelle einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Post'. Diese Änderungen sollen aufgrund aktueller Planungen (Aufgabe des Postgebäudes an der Ecke Frerener Straße/Lütemannskamp) und der gleichzeitigen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes auf diesem Gelände vorgenommen werden.
2. Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' in der Gemeinde Gersten.

2 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Bereich der Frerener Straße/Lütemannskamp sind auf einer Tiefe von ca. 50 m Gemeinbedarfsflächen dargestellt.¹ Weiter rückwärtig sind gemischte Bauflächen dargestellt. Auch der übrige Bereich zwischen Rathaus, Frerener Straße und Lütemannskamp ist als gemischte Baufläche dargestellt.

In Gersten sind die von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.²

Angrenzend sind in südöstlicher Richtung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' sowie in weiterer Entfernung Wohnbauflächen dargestellt. Der Ortskern mit seinen unterschiedlichen Darstellungen liegt östlich der Sportplatzflächen.

¹ s. Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die innere Ortslage Lengerich

² s. Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Gersten

3 **ÄNDERUNGEN DER DARSTELLUNGEN**

1. Anstatt der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für die engere Ortslage von Lengerich getroffene Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche wird die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgenommen (Teilbereich A der Planzeichnung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans).
2. Für die im Ortsteil Gersten nördlich und nordwestlich der Sportanlage zwischen der Bregenbecker Straße und der Straße Zum Wittenrien ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche wird eine 'öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz' dargestellt (Teilbereich B der Planzeichnung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Änderungen sind der Planzeichnung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

4 **BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

- zu 1. Die Änderung ergibt sich aus den städtebaulichen Bedürfnissen im zentralen Bereich von Lengerich. Im Bereich der Straße Lütemannskamp haben sich wohn- und geschäftlich-gewerbliche Nutzungen sowie der Rathausbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, Teil A, etabliert; diese Strukturen sollen verfestigt werden. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches waren Einrichtungen der Deutschen Post AG angesiedelt. Mittlerweile benötigt die Post AG diesen Bereich jedoch nicht mehr, die Nutzung des hier befindlichen Gebäudes wird aufgegeben. Für die Nachfolgenutzung möchte die Gemeinde an die vorhandenen Strukturen der umgebenden Frerener Straße und Lütemannskamp anknüpfen und geschäftlich-gewerbliche Ansiedlungen ermöglichen. Die konkrete Anfrage eines Betriebes liegt bereits vor. Dieser möchte seinen Verkaufs- und Ausstellungsbetrieb erweitern. Aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet bietet sich der Bereich für diese Nutzung an. Weitere Änderungen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Teil B, im Parallelverfahren vorgenommen. Diese Änderungen sind kleinteilig und auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellbar. Eine weitere der dort vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes am Lütemannskamp (Festsetzung einer Mischgebietsfläche anstelle einer privaten Grünfläche) muß deshalb in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan nicht bereinigt werden, weil dieser Bereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt war.
- zu 2: Im Änderungsbereich selbst liegen bereits ein Sportplatz sowie ein Übungsplatz. Südöstlich angrenzend befinden sich weitere Sportanlagen. Unter anderem handelt es sich dabei um zwei weitere Fußballfelder. Nördlich der beiden westlich gelegenen Plätze liegt derzeit der Übungsplatz. Der örtliche Sportverein wollte zunächst auf diesem Gelände zusätzlich Umkleidemöglichkeiten mit sanitären Anlagen und einen Parkplatz errichten. Die Zufahrt zu diesem Parkplatz sollte über einen bestehenden Verbindungsweg zwischen der Bregenbecker Straße und der Straße Zum Wittenrien erfolgen. Aufgrund eines Einspruchs eines Anliegers an der Straße Zum Wittenrien gegenüber den Sportplätzen, der zusätzliche Lärmbelastigungen befürchtete und deshalb eine Wertminderung für sein Grundstück reklamierte, wurden die Planungen jedoch verändert. Eine Nutzungseinschränkung für das Grundstück wird von der Gemeinde Lengerich zwar nicht gesehen. Die Erweiterungsfläche wird bereits seit längerem als Sportplatz bzw. zu

Übungszwecken genutzt. Die Darstellung entspricht also einer Anpassung an die Realsituation. Aufgrund der Eingabe wird jedoch die geplante Organisation der Sportplatzanlagen, Vereinsheim mit Umkleidegebäude, Parkplatz und Zufahrt abgeändert. In Absprache mit dem örtlichen Sportverein als Planungsträger wird die Erschließung des Geländes von der Bregenbecker Straße aus erfolgen. Das Umkleidegebäude und der Parkplatz werden im Nahbereich der Bregenbecker Straße errichtet und von dort aus auch erreichbar sein. Damit wird gesichert, daß sich die bestehende Lärmsituation auf dem Grundstück des Einwenders nicht verändert. Weitergehende Maßnahmen müssen also nicht getroffen werden. Über die geänderten Planungen hat im weiteren auch ein Gespräch mit dem Anlieger an der Straße Zum Wittenrien stattgefunden, in dem dieser sich mit den Neuplanungen einverstanden erklärte. Die Gemeinde Lengerich geht davon aus, daß damit den gesetzlichen Bestimmungen Rechnung getragen ist, zumal auch von den Fachehörden keine anderslautenden Stellungnahmen abgegeben worden sind. Durch die veränderte Planung ist auch gesichert, daß die geplanten Gebäude des Sportvereins in einem Abstand von über 200 m vom Grundstück des Einwenders errichtet werden. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet, so daß hier nicht von zusätzlichen Beeinträchtigungen des Ruhebedürfnisses des Anwohners ausgegangen wird.

Der Parkplatz am Umkleidegebäude soll mit wasserdurchlässigem Material (Rasengitterstein, großfugiges Pflasterung, Schotter o. ä. befestigt werden. Die Planung wird deshalb für sinnvoll erachtet, weil hier bereits Sportanlagen vorhanden sind (Arrondierung der Sportflächen) und eine Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen dringend notwendig ist. Auch der Landkreis Emsland hält den Standort der Planung wegen des direkten Anschlusses an die vorhandenen Sportplätze für sinnvoll.

Zudem ist die Erschließung vorhanden, und Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen. Die Leitungssysteme werden u. U. zu ergänzen sein.

Der Landkreis Emsland weist darauf hin, daß der Planbereich nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft liegt. Diese Zweckbestimmung ist nach der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen keine verbindliche Festlegung. Insofern ist in begründeten Fällen unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze eine Abweichung zulässig. Die Abweichung wird hier vorgenommen. Die davon betroffene Fachbehörde (Landwirtschaftskammer Weser-Ems) hat keine Einwände geäußert, wenn die Immissionen aus der Bodenbewirtschaftung (Gülledüngung) als Vorbelastung anerkannt werden. Dem wird hiermit gefolgt.

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1 a BauGB sind die umweltschützenden Belange einschließlich der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in die Abwägung einzustellen.

Die naturräumlichen Grundlagen für den Teilbereich A der Flächennutzungsplanänderung sind für die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 15 Teil B in seiner bisher geltenden Fassung aufgearbeitet worden.

In der Begründung zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Teil B wird aufgezeigt, inwieweit erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen.

Dazu werden die mit der Verwirklichung der Planung einhergehenden möglichen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen dem bisherigen Planungsrecht gegenübergestellt.

Zur Beurteilung der mit dieser Planänderung einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird an das im bisher geltenden Rechtsplan angewandte Bilanzierungsmodell angeknüpft.

Dabei werden die Biotop des Plangebietes innerhalb eines Wertspektrums von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert) ihren jeweiligen Werten zugeordnet.

zu 1: Für diesen Änderungsbereich wird gleichzeitig die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Teil B, aufgestellt. Die Eingriffsregelung (Bilanzierung) liegt mit der Änderung des Bebauungsplanes konkret vor und wird an dieser Stelle übernommen. Dabei beziehen sich die im weiteren aufgeführten vier Punkte (a-d) auf die tatsächlich vorgenommenen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.³

- a) Umwandlung von 2.600 m² Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4 → 60% Versiegelung = 1.560 m²) in Mischgebietsfläche (GRZ 0,6, → 80% Versiegelung = 1.080 m²). Die hiermit zusätzlich versiegelte Fläche von 520 m² war bisher als gärtnerisch gestaltete Fläche mit einem Wertansatz von 1 in die Bilanzierung eingegangen, so daß ein Wertverlust von 520 Wertpunkten in Ansatz zu bringen ist.
- b) Mit der Umwandlung von 40 m² Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4, → 60%, Versiegelung = 24 m²) in eine öffentliche Verkehrsfläche (angenommener Versiegelungsgrad 80%, Versiegelungsgrad = 32 m²) erhöht sich die mögliche Versiegelung um 8 m² der Wertstufe 1.
- c) Durch die Verschiebung der privaten Verkehrsfläche weiter nach Osten vergrößert sich die Verkehrsfläche um ca. 25 m². Damit kann sich der Versiegelungsgrad von 80% in der vormaligen Mischgebietsfläche (GRZ 0,6) auf bis zu 100 % um zusätzlich 5 m² der Wertstufe 1 erhöhen.
- d) Vorgesehen ist die Umwandlung der Nutzungsart ‚Private Grünfläche‘ (1.390 m²) der bisherigen Wertstufe 1,5 in die Nutzungsart ‚Fläche zum Anpflanzen‘ (ca. 200 m²) und Mischgebiet‘ (1.190 m², GRZ 0,4 → 60% Versiegelung = 714 m² versiegelte Fläche). Die Bepflanzung erfolgt gemäß § 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 (5) in einem 5 x 40 m breiten Korridor vierreihig lochversetzt, Reihenabstand ca. 1,25 m, Abstand in der Reihe 1,25 m. Zu verwenden sind standortheimische Sträucher (Artenliste). Zur gestalterischen Aufwertung sind innerhalb des Pflanzkorridores 3 hochstämmige standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die folgende Übersicht faßt die eingriffsrelevante Neuversiegelung in ihren Biotopwerten zusammen:

	Neuversiegelung	betroffener Biotopwert	Wertpunktedefizit
zu a	520 m ²	1	520
zu b	8 m ²	1	8
zu c	5 m ²	1	5
zu d	714 m ²	1,5	1.071
Gesamt	1.247 m ²		1.604

Durch die zusätzliche Versiegelung von 1.247 m² ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 1.604 Wertpunkten. Die ausgleichende Bewertung der 200 m² großen Pflanzflächen wird mit 400 Wertpunkten positiv in Ansatz gebracht, so daß ein Defizit von 1.204 Wertpunkten verbleibt.

Die Kompensation des vorstehend skizzierten Eingriffs wird auf dem der Gemeinde Lengerich zur Verfügung stehenden 7,8 ha großen Flurstück 44 der Flur 31 (Fule Meer) umgesetzt. Hier erfolgt unter forstwirtschaftlicher Aufsicht eine Aufforstung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation.

Unter Berücksichtigung eines Entwicklungszeitraumes von ca. 25 Jahren wird für diese Aufforstung ein Biotopwert der Wertstufe 3 prognostiziert.

Derzeit stellen sich die Flächen als Acker der Wertstufe 1 dar, so daß bei einer Aufwertung um 2 Wertpunkte 602 m² von der Gesamtfläche der hiermit vorliegenden Planung als Ausgleich zugeordnet wird.

³ s. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Teil B

zu 2: Zur Erweiterung der Anlagen auf dem Sportgelände ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes Voraussetzung, nicht hingegen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Deshalb wird dieser auch nicht aufgestellt, die Bilanzierung ist auf der Grundlage der konkret vorliegenden Planungen vorzunehmen.

Das geplante Umkleidegebäude und der Parkplatz einschließlich Zufahrt ist als vollversiegelbare Fläche zu werten. Der bestehende Sportplatz im Änderungsbereich und der Übungsplatz um die geplanten baulichen Anlagen werden in ihren Ausprägungen und Nutzungen nicht verändert und sind deshalb nicht Gegenstand der Bilanzierung des Eingriffs.

Das Umkleidegebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 360 m², für den Parkraum einschließlich Zufahrt ist eine Grundfläche von ca. 1.300 m² zu berücksichtigen. Somit ist eine Gesamtversiegelung von ca. 1.660 m² möglich.

Hier soll für die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden der Ausgleich an der Stelle des Eingriffs durchgeführt werden. Dies soll in Form einer Anpflanzung eines (bzw. Ergänzung zu einem) 5 m breiten Pflanzstreifens einheimischer und standortgerchter Sträucher und Bäume soweit wie erforderlich an der Straße Zum Wittenriem und an der nordwestlichen Seite des Sportplatzgeländes geschehen.

6 INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Entsprechend der beabsichtigten Entwicklung werden die Flächen folgendermaßen dargestellt:

☐ Bereich 1 (engere Ortslage von Lengerich):

Von der Frerener Straße wird nördlich der Straße Lütemannskamp eine ca. 60 m lange und ca. 40 m breite Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

☐ Bereich 2 (Gersten):

Nördlich und nordwestlich der dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' werden ergänzende Flächen mit der gleichen Ausweisung dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist innerhalb dieses Bereiches eine Gasleitung.

7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 (1) NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 (2) NDSchG).

8 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschuß durch den Samtgemeinderat gemäß § 2 [1] BauGB:	13.10.1999
Beschluß durch den Samtgemeinderat über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:	08.12.1999
Bekanntmachung der Auslegung:	09.12.1999
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB:	vom 20.12.1999 bis 24.01.2000
Feststellungsbeschuß durch den Rat der Gemeinde Lengerich:	11.04.2000

Ausarbeitung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 05.12.2000

(Unterschrift)

Samtgemeinde Lengerich, den - 9. Mai 2000



Samtgemeindebürgermeister

Der Erläuterungsbericht hat dem Feststellungsbeschuß vom 11.04.2000 zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde gelegen.

Samtgemeinde Lengerich, den - 9. Mai 2000



Samtgemeindebürgermeister

ANHANG

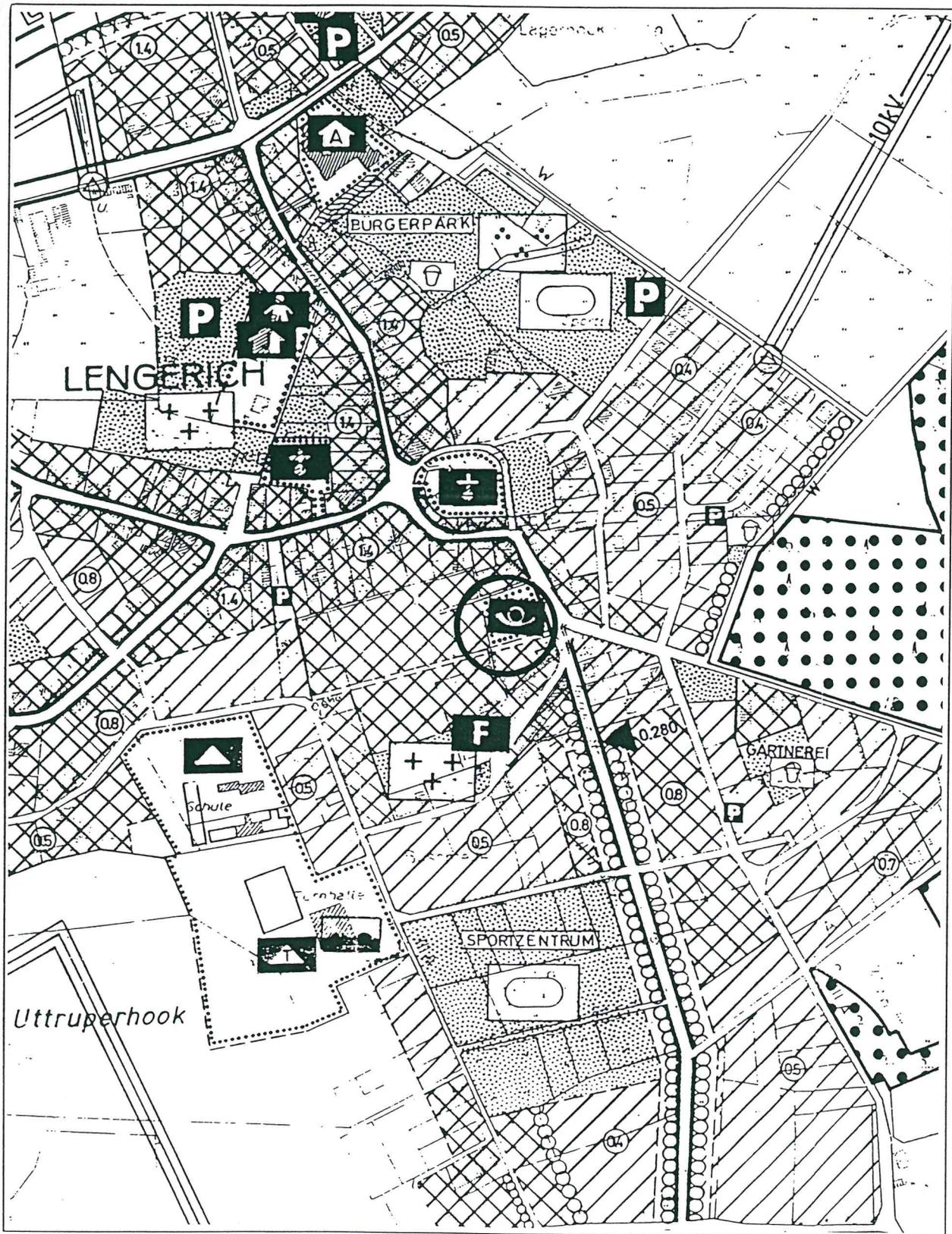


Abbildung 1:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die innere Ortslage Lengerich

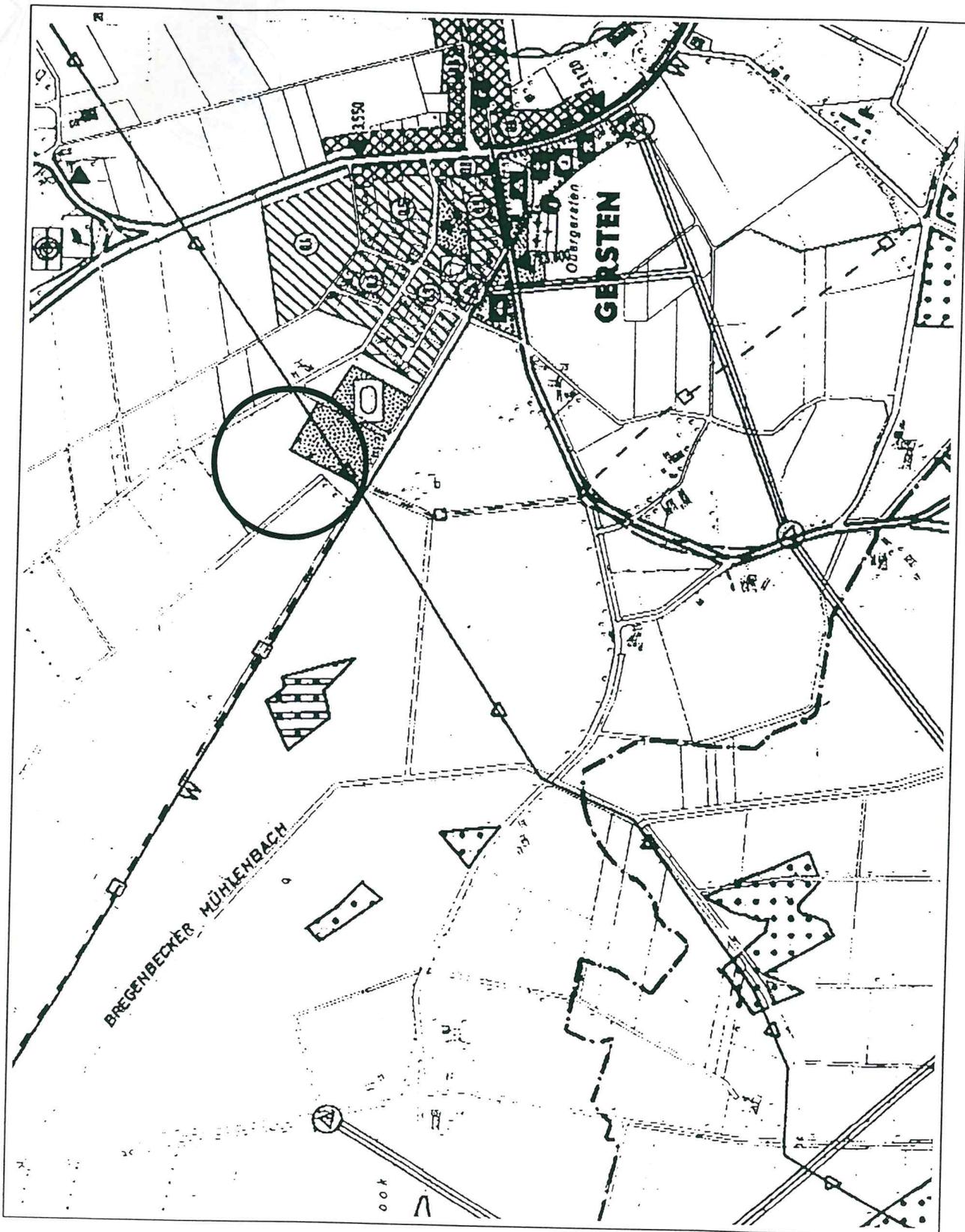


Abbildung 2:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Gersten