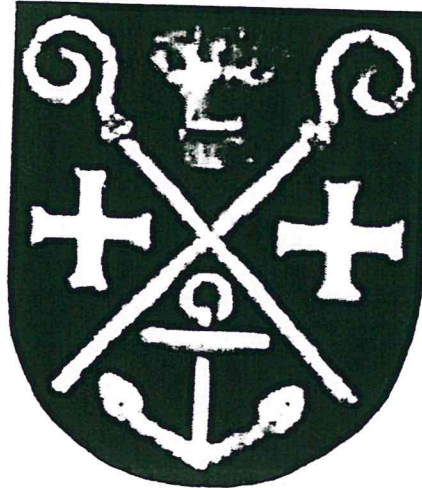


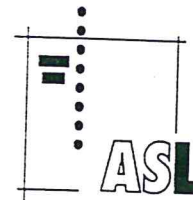
SAMTGEMEINDE LENGERICH

Landkreis Emsland



Hier vorgelesen
Oldenburg, den 15.11.2007
Bez.-Reg. Wasser-Ems

Im Auftrag



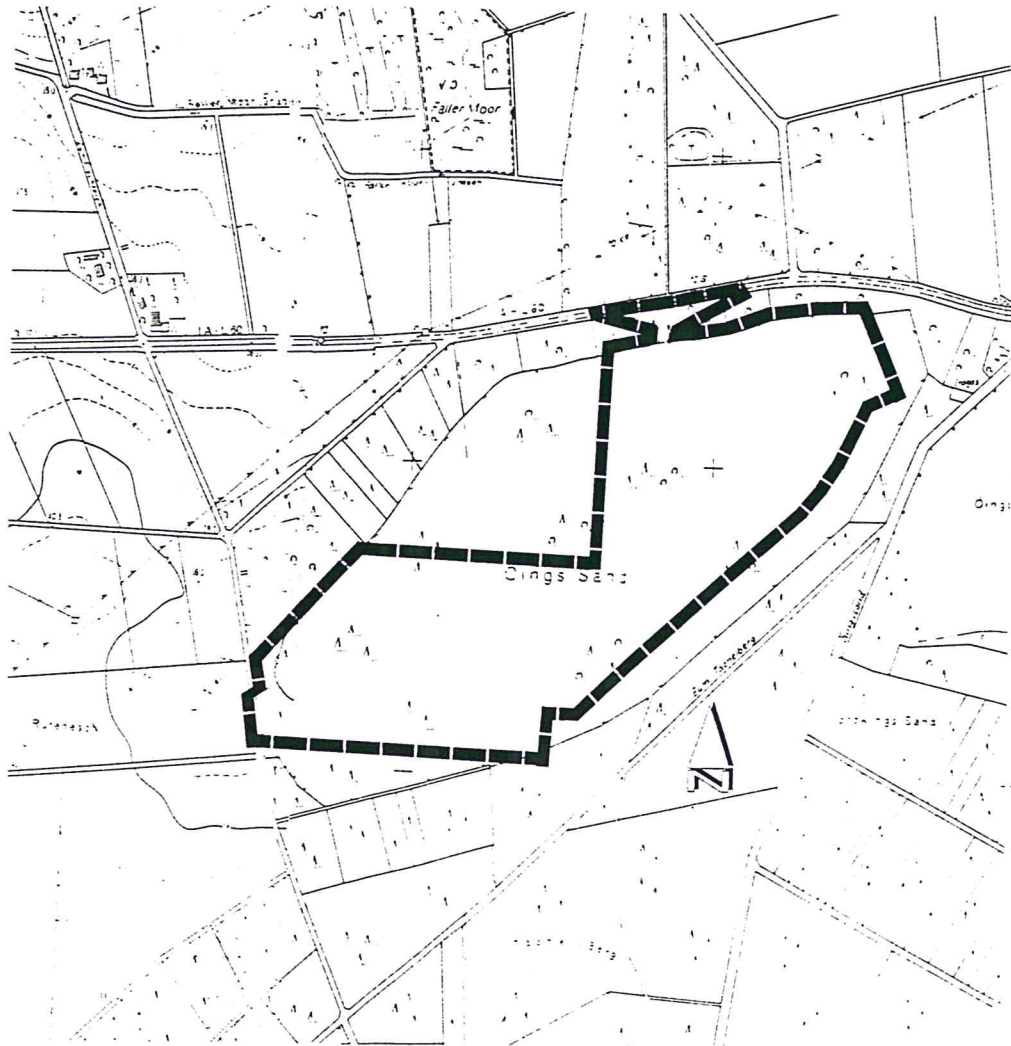
25. Flächennutzungsplanänderung

Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB

Architektur- und
Stadtplanungsbüro
Lingen
Dipl.-Ing.
Klaus Großpietsch
Kaiserstr. 10 a
49809 Lingen
Tel. (05 91) 5 95 66
Fax (05 91) 5 95 77

- URSCHRIFT -

<u>1. Grundlagen und Geltungsbereich</u>	8
1.1 Ausgangssituation	8
1.2 Inhalt der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
<u>2. Ziele und Zwecke der Planung</u>	13
2.1 Anlaß der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes	13
2.2 Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung	14
2.3 Entwicklungsziele der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
<u>3. Auswirkungen der Planung</u>	19
3.1 Belange von Naturschutz und Landschaft	19
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange	23
3.3 Landwirtschaftliche Belange	23
3.4 Belange der Forstwirtschaft	23
3.5 Belange des Verkehrs	24
3.6 Belange des Umweltschutzes	25
3.7 Belange der Ver- und Entsorgung	31
3.8 Hinweise	33
3.9 Bodenfunde	33
3.10 Nachrichtliche Angaben	33
<u>4. Verfahren</u>	34
4.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	34
4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	34
4.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	35
Verfahrensvermerke	36
Verzeichnis der Anlagen zum Erläuterungsbericht	37

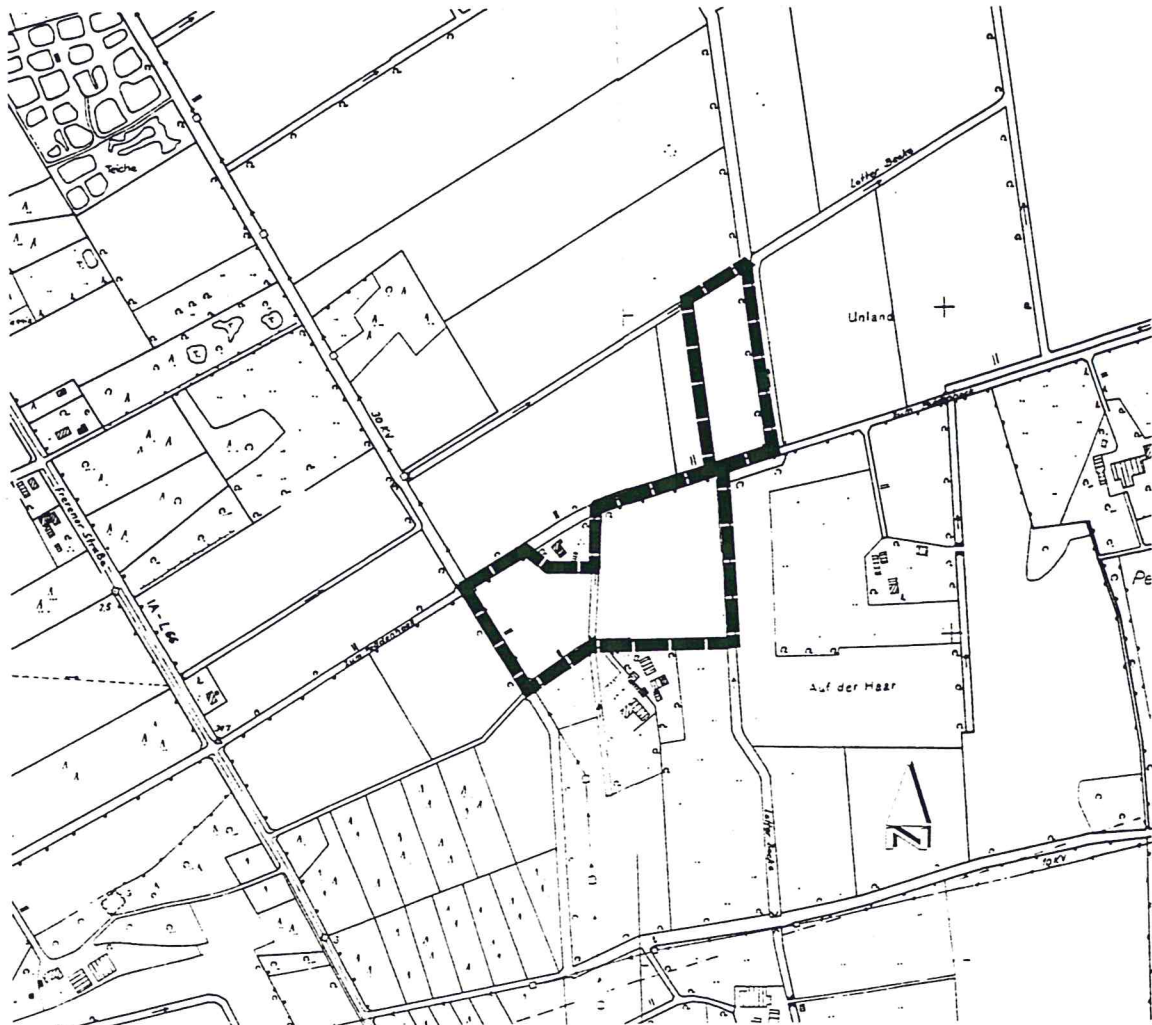


Übersichtsplan M. 1. : 10.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers

ÄNDERUNGSBEREICH NR. 25.1

Gemeinden Lengerich/Langen



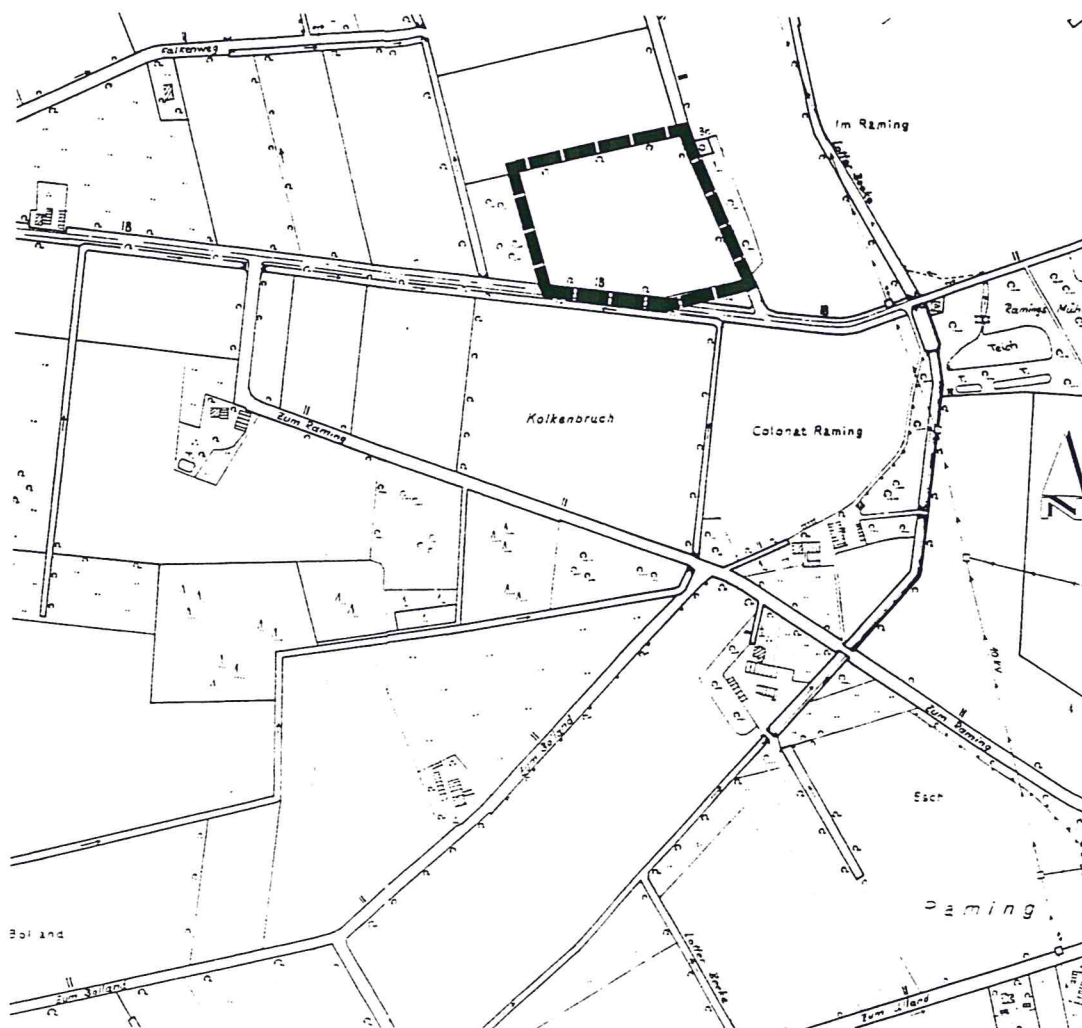
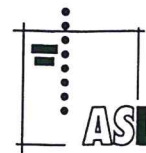
Übersichtsplan M. 1. : 10.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers

ÄNDERUNGSBEREICH NR. 25.2 und 25.3 Gemeinde Lengerich

Samtgemeinde Lengerich - Landkreis Emsland
25. Änderung des Flächennutzungsplanes

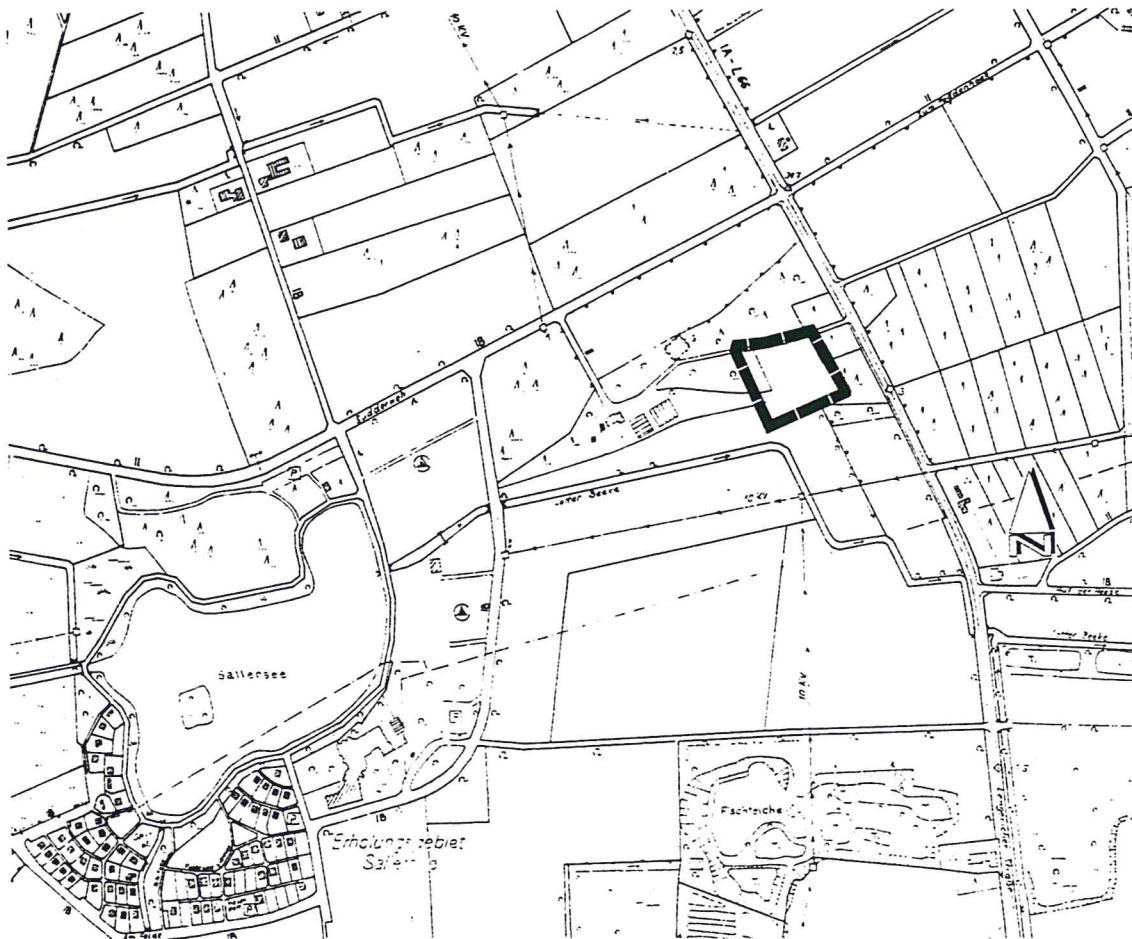
Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen



Übersichtsplan M. 1. : 10.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers

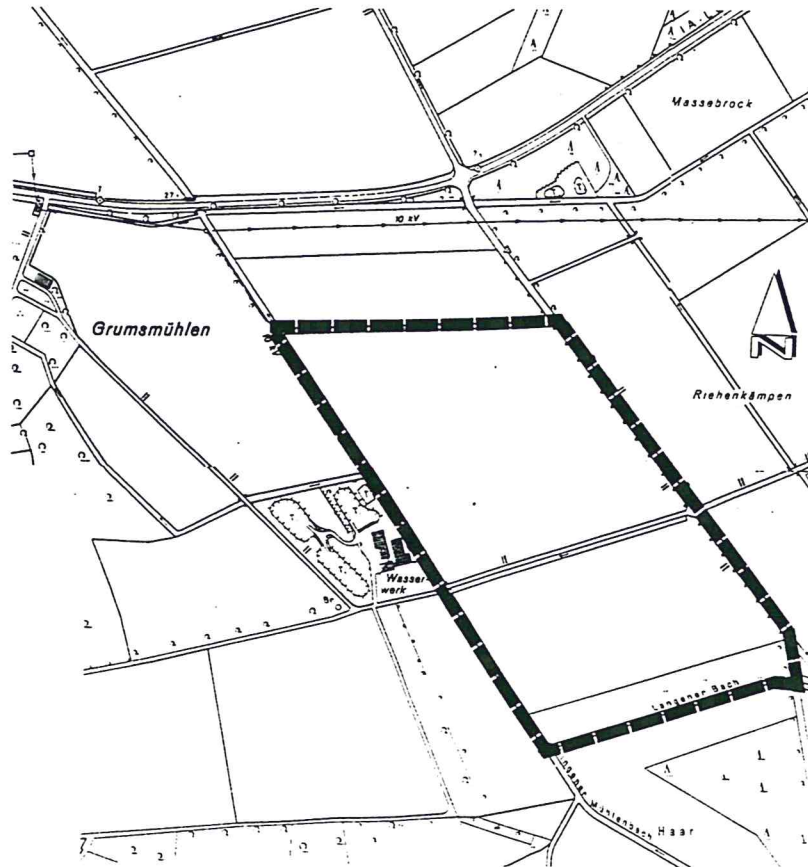
ÄNDERUNGSBEREICH NR. 25.4 Gemeinde Lengerich



Übersichtsplan M. 1. : 10.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers

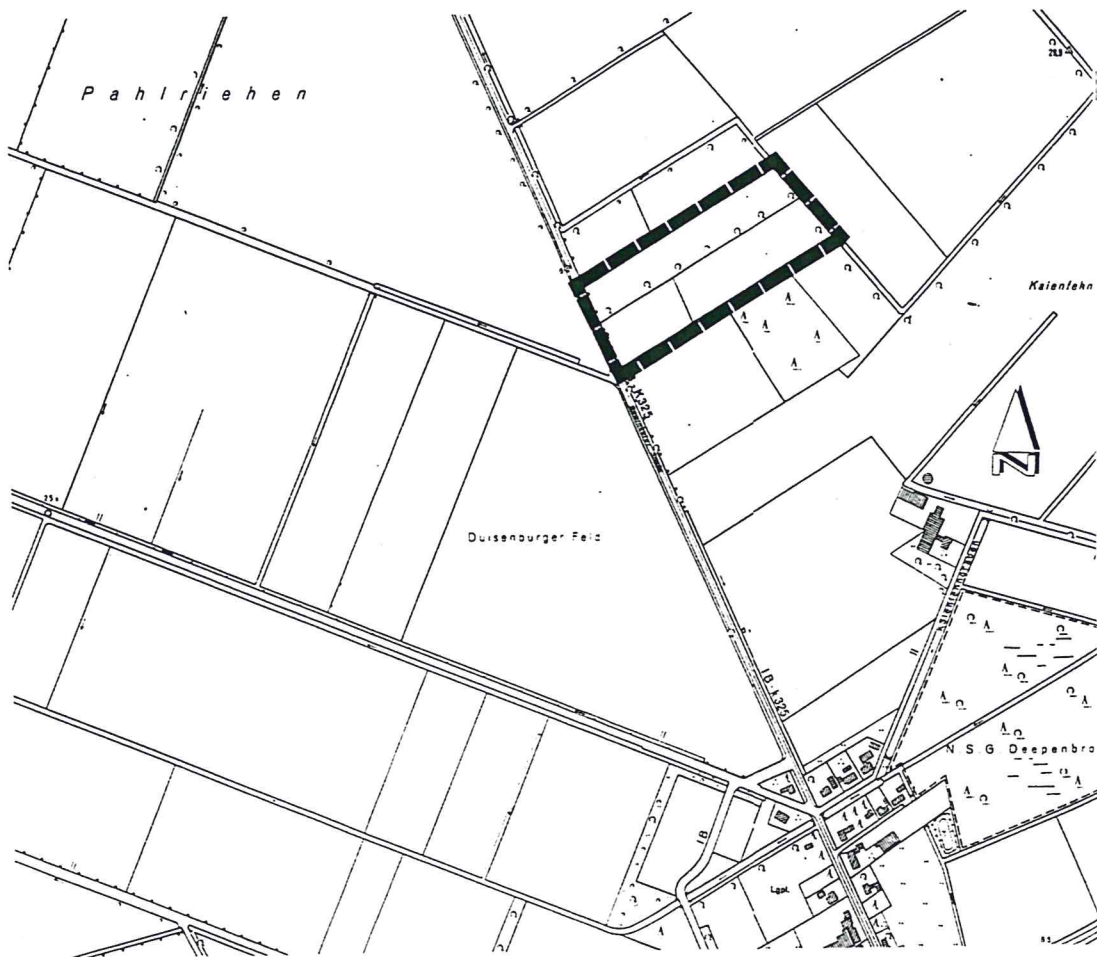
ÄNDERUNGSBEREICH NR. 25.5 Gemeinde Lengerich



Übersichtsplan M. 1. : 10.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers

ÄNDERUNGSBEREICH NR. 25.6 Gemeinde Langen



Übersichtsplan M. 1. : 10.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers

ÄNDERUNGSBEREICH NR. 25.7 Gemeinde Langen

Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

1. Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Ausgangssituation

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 der Samtgemeinde Lengerich umfaßt sieben Änderungsbereiche, die in den Gemarkungsflächen der Gemeinden Lengerich und Langen zu lokalisieren sind:

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 25.1 liegt auf beiden Seiten der gemeinsamen Grenze zwischen den Gemeinden Lengerich und Langen, unmittelbar südlich der Landesstraße 60. Der Änderungsbereich liegt mit seinem westlichen Teil innerhalb der Gemarkungsflächen der Gemeinde Langen und mit seinem östlichen Teil auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Lengerich.

Bei den Änderungsbereichen Nr. 25.2, 25.3 und 25.5 handelt es sich um Flächen östlich bzw. westlich der Landesstraße 66 ; etwa 2,5 km südöstlich des Ortskerns Lengerich.

Der Teiländerungsbereich Nr. 25.4 liegt ca. 1,7 km östlich der Dorfmitte der Ortslage Lengerich.

Alle Standorte der v.g. Änderungsbereiche 25.2 bis 25.5 befinden innerhalb der Gemeindegrenzen der Gemeinde Lengerich.

Die Teiländerungsbereiche 25.6 und 25.7 haben ihre Standorte im Gemeindegebiete Langen; sie weisen eine Entfernung von ca. 2,0 km bzw. 2,5 km westlich und nordwestlich zur Ortsmitte Langen auf.

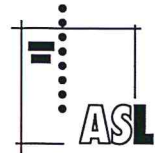
Die Lage der Teilgebiete ist in den vorstehenden Übersichtsplänen auf den Seiten 2 - 7 gekennzeichnet.

Der Teiländerungsbereich 25.1 wird fast von allen Seiten durch Waldflächen begrenzt. Am Nordrand des Plangebietes befindet sich die Lingener Straße (L 60). Im Gegensatz zu den südlich dieser Landesstraße vorzufindenden, landschaftsbildprägenden Waldbeständen, wird das Landschaftsbild nördlich der L 60, neben vorhandenen kleineren Waldinseln, in erster Linie durch landschaftliche Nutzflächen bestimmt.

Die Größe der Änderungsfläche beträgt etwa 19,73 ha. Bei diesem Teilgebiet 25.1 handelt es sich um ein ehemaliges Bundeswehrdepot mit seinen vorhandenen baulichen Anlagen (offene Lagerhallen, ehem. Büro- und Nebengebäude usw.) und seinen insbesondere für militärische Zwecke ausgebauten Zufahrtswegen.

Am nordöstlichen Plangebietsrand, in einem Abstand von ca. 170 m ist ein bebautes Einfamilienhausgrundstück im Außenbereich anzutreffen, das über die Straße Öingsand erschlossen wird.

Die Änderungsbereiche Nr. 25.2 und 25.3, mit einer Gesamtgröße der beiden Flächen von ca. 5,69 ha, liegen nördlich und südlich der Straße Zum Peddenhoek, nordöstlich des Saller See´s und sind allseitig von Ackerflächen umgeben.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Südlich und östlich der Flächen befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Charakteristisch für dieses Gebiet sind darüberhinaus die hier zahlreich in der Landschaft existierenden Entwässerungsgräben (z.B. Lotter Beeke) sowie vereinzelt vorkommenden linearen Gehölzbestände.

Beide Teilflächen werden z.Zt. als intensiv genutztes Ackerland landwirtschaftlich bewirtschaftet; in der Teilfläche 25.3 verläuft zudem in der Plangebietsmitte in Nord-Süd-Richtung ein Entwässerungsgraben.

Das Teilgebiet Nr. 25.4, dessen Größe etwa 4,98 ha beträgt, wird z.Zt. ebenfalls intensiv als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Es wird im Süden durch die Hestruper Straße und im Osten durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen reicht ein Laubwaldbestand an das Plangebiet heran. Nördlich dieses Teiländerungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Änderungsflächen Nr. 25.2 und 25.3 ist die Teiländerungsfläche 25.5 (Größe ca. 0,75 ha) gelegen. Es handelt sich hierbei um eine hofnahe Ackerfläche der westlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle, die nördlich und östlich von Forstbeständen umgeben ist. Im Süden des Gebietes verläuft die Lotter Beeke sowie im Osten die Landesstraße 66.

Östlich des Wasserwerkes Grumsmühlen, in der Gemarkung Langen, befindet sich die Teiländerungsfläche 25.6. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 17,37 ha wird im Westen und Süden durch den Lingener Mühlenbach bzw. den Langener Bach und im Norden durch einen Entwässerungsgraben "eingefaßt". Im Osten reicht die Fläche bis an einen Wirtschaftsweg heran, der gleichzeitig die östliche Plangebietsgrenze darstellt. In der Mitte der Fläche 25.6 durchzieht ein weiterer Entwässerungsgraben das Plangebiet.

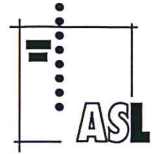
Entlang der Bawinkeler Straße (K 325), etwa 500 m nordwestlich des Naturschutzgebietes "Deepenbrock", werden zwei Grundstücksparzellen (Gesamtgröße ca. 3,17 ha) in den Änderungsbereich Nr. 25.7 einbezogen. Hierbei handelt es sich um Ackerflächen die sich zwischen der K 325 im Südwesten und einem Graben im Nordosten erstrecken. Nördlich und südlich der Teilfläche 25.7 grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, in die entlang der südlichen Plangebietsgrenze von einer kleineren Forstfläche unterbrochen sind. Innerhalb des Plangebietes sowie an der Südwestseite des Entwässerungsgrabens sind lineare Baumreihen anzutreffen.

1.2 Inhalt der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich sind die Bereiche der sieben Teiländerungsflächen wie folgt dargestellt:

Teilbereich 25.1

Komplett dargestellt als Fläche für die Forstwirtschaft mit der Zweckbestimmung - Erholungswald.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Diese Fläche ist der nördliche Teil eines zusammenhängenden Waldgebietes. Ferner ist im Norden eine Landesstraße (L 60) als vorhandene Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Darüberhinaus sind keine weiteren Darstellungen im Änderungsbereich getroffen.

Südlich des Änderungsgebietes 25.1 verläuft im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich, innerhalb der Erholungswaldflächen, die Grenze eines geplanten Landschaftsschutzgebietes, an dessen nördlichem Grenzverlauf die Standorte von zwei Kulturdenkmälern - Hügelgräber - eingezeichnet sind. Nördlich der L 60 sind ein weiteres geplantes Landschaftsschutzgebiet mit dem gekennzeichneten Naturdenkmal "Faller Moor" sowie weitere Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Desweiteren ist westlich des Plangebietes der Verlauf einer geplanten Ferngasleitung eingetragen.

Die Abstände zu den nächstgelegenen und im Flächennutzungsplan gesicherten Siedlungsflächen der Gemeinden Lengerich (im Osten) und Langen (im Westen) betragen ca. 1,0 bzw. 1,8 km.

Teilbereiche 25.2 und 25.3

Für diese Änderungsbereiche sieht der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft vor, wobei die Fläche 25.3 innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebietes gelegen ist.

Weitere der Arten der Bodennutzung sind nicht gekennzeichnet.

Teilbereich 25.4

In diesem Änderungsbereich sind im Osten Flächen für die Landwirtschaft und im westlichen Teil Flächen für Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

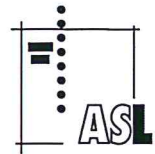
Teilbereich 25.5

Die Art der Bodennutzung für den Teilbereich Nr. 25.5 ist als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen, an die im Norden und Osten unmittelbar Flächen für die Forstwirtschaft angrenzen.

(Alle Änderungsbereiche 25.2 bis 25.5 befinden sich neben den v.g. Arten der Bodennutzung, gem. dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan in einem Grundwasservorgangsbereich)

Teilbereich 25.6

Hier sieht der Flächennutzungsplan für den gesamten Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft vor, die in der Gebietsmitte und am Nordostrand von einer Fernwasserleitung und einer Ölferrnleitung durchzogen werden.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Außerdem liegt die gesamte Änderungsfläche in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

Teilbereich 25.7

Dieser Änderungsbereich ist ausschließlich als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die derzeitige städtebauliche Zielvorstellung innerhalb der v.g. Plangebiete bedarf einer Änderung, da insbesondere zur beabsichtigten Umnutzung eines ehemaligen Bundeswehrdepots zu neuen Gewerbeflächen und zur Bereitstellung der für diesen Eingriff in Natur und Landschaft benötigten externen Ausgleichsflächen, eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes an diese neuen Nutzungsformen im Samtgemeindegebiet erforderlich ist.

Aus diesem Grunde sollen die Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan nunmehr im Rahmen der 25. Änderung für die jeweiligen Teiländerungsgebiete wie folgt korrigiert werden:

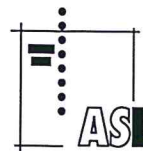
Für den Teilbereich 25.1

Im Teiländerungsbereich Nr. 25.1 wird die Fläche für die Forstwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewidmet, um die Konversion des ehemaligen Bundeswehrgeleändes zu einem dringend benötigten, gemeindeübergreifenden Gewerbegebiet der Gemeinden Langen und Lengerich zu ermöglichen. Außerdem wird im Norden des Plangebietes die Verkehrsfläche der Landesstraße 60 nach Süden geringfügig erweitert, um den Knotenbereich L 60/Einfahrt Gewerbegebiet entsprechend der verkehrstechnischen Anforderungen ausbauen zu können.

Um ein störungsfreies Nebeneinander zwischen der westlich und östlich angrenzenden Wohnnutzung und dem neuen Gewerbegebiet gewährleisten zu können und um die angrenzende Wohnbebauung im Außenbereich vor Schallimmissionen zu schützen, wird das Gewerbegebiet (G) umgrenzt als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Somit wird der verbindlichen Bauleitplanung der Hinweis auf die Erforderlichkeit der Beschränkung der zulässigen Emissionen gegeben.

Entsprechend den v.g. städtebaulichen Entwicklungszielen wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18 "Öings Sand" der Gemeinde Lengerich und Nr. 13 "Tannenkämpfe" der Gemeinde Langen in Kürze eingeleitet, welche die gesamte Fläche des Änderungsbereiches Nr. 25.1 umfassen.

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungspläne werden die Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes als Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in den Gewerbegebieten konkretisiert.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Für die Teilbereiche 25.2 und 25.3

In den Teiländerungsbereichen Nr. 25.2 und 25.3 werden die Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umgewidmet, um an dieser Stelle die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Umwandlung des ehemaligen Bundeswehrdepots in ein Gewerbegebiet erforderlich sind, planerisch abzusichern.

Außerdem wird der im Plangebiet vorhandene Graben als Fläche für die Wasserwirtschaft und eine 30 kV-Elektrofreileitung mit ihrem Schutzbereich an der westlichen Plan-
gebietsgrenze als oberirdische Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet.

Für den Teilbereich 25.4

Hier wird der östliche Teil des Plangebietes, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, für weitere, im Rahmen dieser 25. Flächennutzungsplanänderung benötigte externe Kompensationsmaßnahmen, in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewandelt. Im westlichen Teil wird die Fläche für Land- und Forstwirtschaft eindeutig als Waldfläche einer forstwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet. Auf dieser Fläche sind Ersatzaufforstungsmaßnahmen für den Waldeingriff im Teiländerungsbereich 25.1 vorgesehen.

Für den Teilbereich 25.5

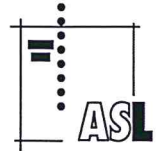
Dieser, bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Änderungsbereich, wird ebenfalls als Ausgleich für den Verlust von Waldflächen im Gewerbegebiet herangezogen und in Fläche für die Forstwirtschaft umgewandelt.

(Die Änderungsbereiche 25.2 bis 25.5 stellen somit Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebietes Lengerich dar, die für den Eingriff in Natur und Landschaft bereitgestellt werden müssen, der im Änderungsbereich 25.1 auf dem Gebiet der Gemeinde Lengerich vorgenommen wird.)

Für den Teilbereich 25.6

Auf diesem Areal mit einer Größe von ca. 17,37 ha hat die Gemeinde Langen auf der gesamten Fläche bereits Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren durchgeführt und die Fläche wird nunmehr nachträglich planungsrechtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Für diese und die westlich angrenzenden Gebiete, wurde zusammen mit der Stadt Lingen (Ems), ein landschaftspflegerisches Gesamtkonzept erarbeitet und bereits umgesetzt. Von der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten ehemaligen Fläche für die Landwirtschaft, wird ein Teil für Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der 25. Flächennutzungsplanänderung auf dem Gebiet der Gemeinde Langen benötigt werden, angerechnet.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Im Plangebiet selbst wird der vorhandene Graben als Fläche für die Wasserwirtschaft eingezeichnet. Außerdem werden die Darstellungen der unterirdischen Wasserleitung und der unterirdischen Gasfernleitung aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan übernommen.

Für den Teilbereich 25.7

Der Änderungsbereich 25.7, bisher als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet, wird ebenfalls als Ausgleich für den Eingriff im Langener Teil des Gewerbegebietes herangezogen und in Fläche für die Forstwirtschaft bzw. in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewandelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Anlaß der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

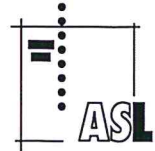
Durch die Flächenfreigabe des Munitionsdepots Lengerich/Langen seitens der Bundeswehr, standen die beiden Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Lengerich, Lengerich und Langen, deren gemeinsame Gemeindegrenze durch diese ehemalige Militärfäche verläuft, vor der Situation, eine bisher den städtebaulichen Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinden entzogene, ca. 33 ha große Fläche, in die kommunale Verfügbarkeit zurückzuführen und sie für zivile Nachnutzungsmöglichkeiten umzuwandeln.

Beide Gemeinden haben die Freigabe dieser militärischen Flächen frühzeitig als Chance verstanden, durch eine Konversion dieses Geländes, das freigesetzte Flächenpotential zur Verbesserung des gemeindlichen Gewerbeflächenangebotes zu verwenden und hierdurch gleichzeitig der Gefahr einer langfristig leerstehenden "Militärbrache" aufgrund fehlender Nachfolgenutzungen vorzubeugen.

Mit den vom Bundesvermögensamt erworbenen Flächen haben nunmehr beiden Gemeinden die Voraussetzungen für den Zugriff auf das Gelände geschaffen, um somit durch die Definition einer konkreten Entwicklungsstrategie, die zivile Nachnutzung des ehemaligen Bundeswehrstandortes einzuleiten.

Diese sieht vor, eine Neuordnung des Gebietes auf einer Teilflächen von ca. 19,73 ha mit den Mitteln der Bauleitplanung durchzuführen. Als Grundlage dieser Neuordnung wurde von beiden Kommunen, mangels fehlender Gewerbeflächen in den jeweiligen Gemeinden, das städtebauliche Entwicklungsziel formuliert, die Konversionsfläche als Potential für die lokale Wirtschaft zu nutzen und somit gleichzeitig die Engpässe bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen in den Gemeinden zu beheben.

Insbesondere der Forderung des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, nach der die Belange der ortsansässigen, mittelständischen Wirtschaftsunternehmen zu berücksichtigen sind, wird hierdurch Rechnung getragen.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Aufgrund dieser städtebaulichen Entwicklungsabsichten und der sich daraus ableitende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, bestimmen sich die anschließenden weiteren Planungsvorgänge und erlauben ein zielgerichtetes Vorgehen.

2.2 Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung ist ein Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Flächennutzungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern.

Die Grundsätze des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes sehen als vorrangiges Ziel der Raumordnung und Landesplanung eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung des Landes vor.

Unterschieden wird bei der Entwicklung bzw. Sicherung der Siedlungs- und Raumstruktur zwischen "Ländlichen Räumen" und den stärker verdichteten Bereichen des Landes, den "Ordnungsräumen", wobei die Siedlungsstruktur auf das zentralörtliche System (Oberzentrum, Mittelzentrum, Grundzentrum) ausgerichtet ist.

Für die Einstufung von Städten und Gemeinden in das zentralörtliche System sieht das LROP die Festlegung von Ober- und Mittelzentren vor; die Festlegung von Grundzentren erfolgt in den Regionalen Raumordnungsprogrammen.

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet.

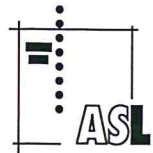
Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

Für den Landkreis Emsland existiert ein förmlich beschlossenes Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) in der Fassung vom 09.07.1990.

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur sieht das RROP vor, das durch Weiterentwicklung, die wirtschaftliche Leistungskraft in der gewerblichen Wirtschaft, des Handels und der Dienstleistungen auszubauen ist. Neben der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze ist die Schaffung neuer Arbeitsplätze vorrangiges Ziel zur Förderung der emsländischen Wirtschaft.

Ferner ist eine Vergrößerung des Angebotes an Arbeits- und Ausbildungsplätzen anzustreben, wobei besonders Betriebe des produzierenden Gewerbes anzusiedeln sind.

Nach den Vorgaben der übergeordneten Planungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 1994), liegt die Samtgemeinde Lengerich in einem "Ländlichen Raum" dessen Raum- und Siedlungsstruktur so zu entwickeln ist, das u.a. ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung, insbesondere für Frauen, gesichert und verbessert wird, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und durch Schaffung neuer Arbeitsplätze.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland wurde der Gemeinde Lengerich die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Aus dieser Funktionszuweisung folgt, daß ein Grundzentrum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen hat. Darüberhinaus sieht die zeichnerische Darstellung zum RROP für die Teiländerungsbereiche folgende Darstellungen vor:

Änderungsbereich 25.1

Diese Teilfläche liegt in einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft" und ist zusätzlich als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung" gekennzeichnet.

Änderungsbereiche 25.2 bis 25.7

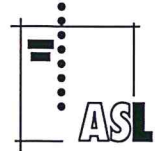
Für diese Änderungsbereiche (25.2, 25.4, 25.6 und 25.7) sieht das RROP die Kennzeichnung als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft" vor. Im Änderungsbereich 25.3 wird diese Darstellung noch überlagert als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung". Änderungsbereich 25.5 hingegen befindet sich in einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft" bzw. ist zusätzlich als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung" eingestuft.

Planerisch relevant ist weiterhin, daß die Änderungsbereiche 25.2 bis 25.5 in einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung" liegen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

Um den Vorgaben aus der Raumordnung, insbesondere der Forderung nach der Stärkung der lokalen Wirtschaftsunternehmen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze zu entsprechen, hat die Samtgemeinde Lengerich die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, welche in erster Linie die Darstellung neuer Gewerbeflächen beinhaltet (Änderungsbereich 25.1), um die Konversion eines ehemaligen militärischen Geländes zu ermöglichen.

Geplant ist, die vorhandenen Anlagen einer Wiederverwertung zuzuführen. Hierbei sollen die Hallen- und Lagergebäude durch Gewerbebetriebe weiter genutzt werden, da eine evtl. Umgestaltung des Areals durch Rückbau der baulichen Anlagen und Verkehrsflächen zur Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzungsform (Wald), nur mit erheblichem finanziellen Aufwand seitens der beiden Kommunen möglich ist. Durch die geplante Folgenutzung kann somit auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden, wobei eine Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Anlagen den zukünftigen Nutzern zugestanden werden soll.

Die Flächen des in den Teiländerungsbereich 25.1 einbezogenen ehemaligen Munitionsdepots Lengerich/Langen unterlagen aus Sicherheitsgründen bis zu ihrer Freigabe einer strengen militärischen Geheimhaltung.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Aus diesem Grunde wurde diese Bundeswehrfläche, einschließlich ihrer Anlagen, in keiner Kartenunterlage dargestellt und bei der Aufstellung des RROP 1990 mit seiner tatsächlichen Nutzungsform nicht berücksichtigt. Insbesondere die für die Fläche 25.1 im Regionalen Raumordnungsprogramm getroffenen Festlegungen zu den Zielen der Raumordnung ("Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft" und "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung") entsprachen nicht der realen militärischen Nutzung des Geländes.

Die Teiländerung 25.1 liegt demnach in einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft", das in seiner Eignung und Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll.

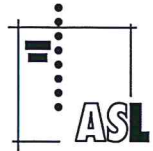
Aufgrund der in den Gemeinden Langen und Lengerich dringend benötigten Gewerbeflächen kommt eine Walderhaltung nicht in Frage, da für die teilträumliche Entwicklung der beiden Kommunen die Bereitstellung neuer, gewerblich nutzbarer Bauflächen von erheblicher Bedeutung ist, zumal das zur Verfügung stehende Gewerbeflächenpotential in beiden Gemeinden fast völlig ausgeschöpft ist. Außerdem folgt die Konversion des ehemaligen militärischen Geländes zu einem Gewerbegebiet, dem Prinzip "Umnutzung vor Neuausweisung", was der Zielsetzung einer verstärkten "Innenentwicklung" in den Gemeinden entspricht.

Eine Bedeutung für die Forstwirtschaft hat die Fläche in der Hauptsache darin, als das sie den nördliche Teil einer geschlossenen Waldlandschaft darstellt, wobei diese Fläche durch einförmige und wenig abwechslungsreiche Baumbestände zu kennzeichnen ist. Demgegenüber können die umliegenden Waldflächen als abwechslungsreicher und naturnäher angesehen werden und haben aus forstwirtschaftlicher Sicht einen höheren Wert. Außerdem stand in der Vergangenheit diese Fläche der Forstwirtschaft über ca. 30 Jahre nicht zur Verfügung und daher ist eine Einschränkung der forstwirtschaftlichen Belange nicht gegeben.

Neben der besonderen Bedeutung für die Forstwirtschaft wird der Änderungsbereich 25.1 im RROP als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung" dargestellt. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung des Gebietes stand die Fläche für bislang auch für eine Erholungsnutzung nicht zur Verfügung, da sie der militärischen Geheimhaltung unterlag und komplett eingezäunt bzw. bewacht war. Die Zugänglichkeit für Erholungssuchende war daher nicht möglich, so daß mit der Umwandlung des Geländes zu einem Gewerbegebiet, keine Flächen für die Erholung verloren gehen. Durch die geplante Umnutzung wird sich die Einschränkung der Zugänglichkeit nicht verändern, da auch weiterhin im zukünftigen Gewerbegebiet die Grundstücksgrenzen durch die Eigentümer eingefriedet bleiben.

Darüberhinaus verbleiben die Gewerbeflächen nach wie vor in die vorhandenen Waldbestände "eingebettet", da die Flächenausweisung die Grenzen des ehemaligen Bundeswehrdepots nicht überschreitet und somit die bisherige Abschirmungswirkung der Kiefernforste erhalten bleibt.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Zusätzlich werden, durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen, Gehölzstreifen an den Plangebietsrändern geschützt, so daß lediglich im Innern des Gebietes Erweiterungsmöglichkeiten für die anzusiedelnden Betriebe möglich sind. Das visuelle Erscheinungsbild bzw. die Fernwirkung gegenüber der jetzigen Situation bleibt daher unverändert; die Erholungsfunktion im Großraum zwischen den Gemeinden Lengerich und Langen wird nicht beeinträchtigt.

Da Gebiete mit besonderer Bedeutung im Regionalen Raumordnungsprogramm keine verbindlichen Festlegungen darstellen und von ihren angestrebten Zielen in begründeten Fällen abgewichen werden kann, räumen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung und Sicherung von Arbeitsplätzen, die Gemeinden Lengerich und Langen den Interessen der lokalen Wirtschaft gegenüber anderen Belangen den Vorrang ein.

Eine Anpassung der Ziele der Raumordnung wird bei der derzeitigen Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes seitens des Landkreises Emsland für dieses Gebiet berücksichtigt.

Die Wiedernutzung des ehemaligen Bundeswehrdepots für zivile Zwecke, mit Hilfe einer weitgehenden Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur und der baulichen Anlagen, im Zusammenhang mit den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen, stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, die wirtschaftliche Struktur der beiden Gemeinden zu stärken und in interkommunaler Kooperation die Rahmenbedingungen zur Verbesserung der Wirtschaftslage innerhalb der Samtgemeinde zu verbessern.

2.3 Entwicklungsziele der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die intensive Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden. Im Mittelpunkt lokaler Wirtschaftsförderungsbemühungen steht die Gewerbeflächenpolitik, wobei die Bereitstellung gewerblich nutzbarer Bauflächen für die teilräumliche Entwicklung der Kommunen von erheblicher Bedeutung ist.

Auch in der Samtgemeinde Lengerich ist die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftspolitik der Mitgliedsgemeinden.

In der Gemeinde Lengerich befindet sich der Schwerpunkt der räumlichen Verteilung der gewerblichen Bauflächen im Bereich südlich der Ortslage. Das hier verfügbare Flächenpotential im Gewerbegebiet "Foppenkamp" entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan, ist jedoch weitestgehend, bis auf zwei noch zur Verfügung stehende Grundstücke, aufgebraucht. Außerdem sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes durch die Nähe zum Erholungsgebiet Saller See und aufgrund angrenzender Waldflächen stark eingeschränkt.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

In der Gemeinde Langen ist die Lage auf dem Gewerbeflächenmarkt noch stärker angespannt. Die Grundstücke des nordwestlich der Ortslage gelegenen Gewerbegebietes "Klein Tirol" sind vollständig an Unternehmen vergeben, so daß die Gemeinde Langen mittlerweile über keinerlei Gewerbeflächen verfügt.

Vor diesem Hintergrund und um weiterhin Wirtschaftsunternehmen die Ansiedlung zu ermöglichen, aber auch um innerhalb des kommunalen Standortwettbewerbes im Bereich Gewerbeansiedlung konkurrenzfähig zu bleiben, ist es dringend notwendig in den Gemeinden Lengerich und Langen weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Mit dem nunmehr freigesetzten Bundeswehrgelände des ehemaligen Munitionsdepots Lengerich/Langen bietet sich für beide Gemeinden die Chance, eine wertvolle Fläche für wirtschaftliche Strukturverbesserungen zurückzugewinnen. Daher haben beide Gemeinden beschlossen in interkommunaler Kooperation die ehemaligen Militärflächen zu einem Gewerbegebiet umzunutzen.

Durch die Möglichkeit der Konversion dieser von der Bundeswehr freigegebenen Liegenschaft südlich der L 60 zwischen den Ortslagen Lengerich und Langen, steht den Gemeinden ein erhebliches Flächenpotential zur Verfügung, das aufgrund seiner bereits vorhandenen Strukturen gute Voraussetzungen bietet, die Schwierigkeiten im Bereich der gewerblichen Standortvorsorge abzubauen.

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfüllt die Konversionsfläche eine Reihe von Bedingungen, die günstige Standortvoraussetzungen für Gewerbebetriebe determinieren, u.a. eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die L 60, hinsichtlich der Entfernung und der Erschließung eine gute räumliche Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten Lengerich und Langen und in Bezug auf das Flächenangebot ausreichende Entwicklungsspielräume. Außerdem können die vorhandenen Hallen und Gebäude bereits jetzt weitergenutzt werden, da sich diese Anlagen in einem einwandfreien Zustand befinden. Die Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt z.Zt. über ein Straßensystem, mit einer Ausbaubreite von 4 bis 6 m, das in Zukunft sukzessive ausgebaut wird.

Mittelfristig sollen die Gewerbeflächen in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Der 1. Bauabschnitt umfaßt den nördlichen und westlichen Teil des Gebietes in der Gemarkung Lengerich und Langen; der östliche Teil (in der Gemeinde Lengerich) wird als langfristige Entwicklungsfläche zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen. (Anlage 1)

Insgesamt gesehen entstehen durch die Konversion des ehemaligen Munitionsdepots Lengerich/Langen neue Gewerbeflächen, die zur Stärkung der Gewerbebestände Lengerich und Langen in beiden Kommunen dringend benötigt werden.

Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Belange von Naturschutz und Landschaft

Der 1993 durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 8 a (hier insbesondere Abs. 1) regelte bisher das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung.

Mit Inkrafttreten des neuen Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) wurden die städtebaulichen Regelungen des § 8 a BNatSchG in das Baugesetzbuch (BauGB) übernommen. Dies betrifft wesentlich die planerische Abwägung, die Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten in Plänen und die Kostentragungsregelung bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde.

In der neu eingefügten Bestimmung des § 1 a - Umweltschützende Maßgaben für die Abwägung - wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung, insbesondere die Abwägung zu einzelnen umweltrelevanten Regelungen bestimmt. Hierzu zählt insbesondere die Eingriffsregelung. Im BNatSchG verbleiben hingegen die naturschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen in den Naturhaushalt.

Gemäß dem Nds. Naturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen diese nicht mehr als notwendig beeinträchtigen (§ 8 NNatG).

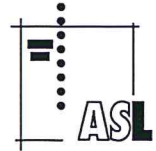
Die geplante Umnutzung des Bundeswehrdepots Lengerich/Langen, die aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt und auf der Grundlage der sich anschließenden Bebauungspläne als Maßnahmerealisierung erfolgen wird, stellt einen Eingriff in diesem Sinne dar, da durch sie die Gestalt und Nutzung von Flächen sowie deren Funktionen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild verändert werden.

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung der Bauleitpläne einzustellen und es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, daß auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung sowie zur Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, hat die Samtgemeinde Lengerich die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung in Auftrag gegeben. (Anlage 2)

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ein Maßnahmenkonzept erstellt. Unvermeidbare, verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft wurden minimiert bzw. ausgeglichen.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Nähere Einzelheiten zum derzeitigen Bestand von Natur und Landschaft, zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die natürlichen Gegebenheiten, der Eingriffsbewertung auf Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages sowie der Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, sind diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Nachfolgend werden die wesentlichen planungsrelevanten Aussagen im Hinblick auf den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz sowie der Kompensationsmaßnahmen zusammengefaßt:

Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Im Zuge der Planaufstellung wurde nach der grünordnerischen Beurteilung des Vorhabens, Art und Umfang der absehbaren Eingriffe innerhalb des Plangebietes abgestimmt und in der Schwere ihrer Wirkung reduziert.

Damit wird dem Gebot der Vermeidung der Eingriffe nach § 8 NNatG Rechnung getragen.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen

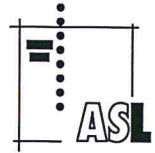
- Standortwahl für die neuen Gewerbeflächen auf einer bisher als Munitionsdepot genutzten Bundeswehrfläche;
- Erhalt von Gehölzbeständen an den Rändern bzw. innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen und privaten Flächen;
- Schonung des Wasserhaushaltes durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken sowie
- Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen in Versickerungsbeeten als Minimierung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 25.1

Als Maßnahmen nach § 10 NNatG, die erforderlich sind, um "die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt" (Ausgleichsmaßnahmen) werden folgende Vorkehrungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlen und anschließende auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt:

- Gehölzpflanzungen an Versickerungsmulden mit feuchtverträglichen standortgerechten heimischen Gehölzen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet nicht durchgeführt werden, da der unumgängliche Waldeingriff von ca. 10.06 ha nur durch Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden kann. Eine Aufwertung der Flächen vor Ort ist nicht möglich.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

Trotz der v.g. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen kann nicht verhindert werden, daß bei der Realisierung der Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Diese ergeben sich u.a. aus der Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden baulichen Anlagen sowie durch die Störung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Unter Abwägung aller Belange nach § 11 NNatG kann dennoch davon ausgegangen werden, daß hier die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgehen, weil andere Belange (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen) höher gewichtet werden.

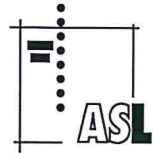
Aus diesem Grund werden gemäß § 12 NNatG Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der verlorenen Werte erforderlich. Nach der Ermittlung der Werteinheiten für den Eingriff in Natur und Landschaft und der im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit, welches auf verschiedenen externen Flächen in den jeweiligen Mitgliedsgemeinden ausgeglichen werden soll.

Die Anlage und Art der Maßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. mit dem Nds. Forstamt Lingen erfolgen.

Für die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen stehen folgende Flächen zur Verfügung:

Gemeinde Lengerich (Gesamtkompensationsdefizit = 409.560 WE)

1. Ausgleichsflächen - Bereich Peddenhoek (Teiländerungsbereiche 25.2 und 25.3)
Es handelt sich hierbei um Ackerflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 5,6893 ha, die sich in einer Entfernung von ca. 3,5 km südöstlich des Änderungsbereiches 25.1 befinden. Hier wird die intensive Ackernutzung auf der gesamten Fläche aufgegeben und eine Teilfläche von 2,0978 ha wird der Sukzession überlassen. Auf der Restfläche (3,5915 ha) werden Geländemodellierungen und die Anlage von Blänken vorgenommen.
2. Ausgleichsfläche - Bereich Hestruper Straße (Teiländerungsbereich 25.4)
Etwa 3,4 km östlich des Plangebietes 25.1 befindet sich eine ehemalige Ackerfläche mit einer Gesamtgröße von 4,9829 ha. Es wird an dieser Stelle eine Sukzessionsfläche von 2,4329 ha geschaffen. Gleichzeitig wird hier eine Waldaufforstung von ca. 2,5500 ha durchgeführt.
3. Ausgleichsfläche - Bereich Saller See (Teiländerungsbereich 25.5)
Auf der ca. 3,3 km südöstlich des Plangebietes 25.1 gelegenen 0,75 ha großen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche soll ein standortgerechter Laubwald angelegt werden.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

4. Ausgleichsfläche - Fule Meer

Auf dieser Fläche (ca. 6,0 km nördlich des Änderungsbereiches 25.1) kann 1,0 ha einer bereits aufgeforsteten Fläche für den Waldersatz angerechnet werden. Diese Maßnahmen sind bereits im Zuge anderer Bauleitplanverfahren durchgeführt und bei der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden; eine Aufnahme dieser Fläche in die 25. Flächennutzungsplanänderung kann deshalb entfallen.

Da die Gewerbeflächenentwicklung in Lengerich in zwei Bauabschnitten beabsichtigt ist und der 1. Bauabschnitt zuerst verwirklicht werden soll, in welchem der mittelfristige Bedarf an Gewerbegrundstücken bereitgestellt werden kann, wird der aus dem 1. Bauabschnitt resultierende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Maßnahmen auf den v.g. externen Ausgleichsflächen innerhalb der Gemarkung Lengerich in Höhe von 253.365 WE ausgeglichen. Hierfür müssen jedoch lediglich 253.365 WE bereitgestellt werden, so daß eine Überkompensation von 30.994 Werteeinheiten verbleibt. Z.Zt. stehen der Gemeinde jedoch keine weiteren Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, um dieses verbleibende Defizit von 155.674 WE zu kompensieren. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verpflichtet sich die Gemeinde Lengerich, bei der Inangriffnahme der Durchführung des 2. Bauabschnittes, dieses Defizit auf externen Flächen auszugleichen.

Im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung werden diese Kompensationsflächen planungsrechtlich abgesichert.

Gemeinde Langen (Gesamtkompensationsdefizit = 125.535 WE)

1. Ausgleichsfläche - Bereich Grumsmühlen (Teiländerungsbereich 25.6)

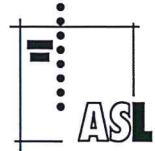
Auf der Fläche unmittelbar östlich des Wasserwerkes Grumsmühlen sind auf einer Fläche von 17,37 ha bereits Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Projektes "Parklandschaft WBV `Lingener Land` in Grumsmühlen" realisiert worden. Ziel dieser Maßnahmen ist es, das Schutzgut Oberflächenwasser auf seinem Weg zum Grundwasser möglichst wenig zu belasten. Das Projekt dient also in seiner Auslegung dem Schutz der Ressource "Trinkwasser". Im Rahmen der Bauleitplanung können die neuen schutzgutbezogenen Flächenfunktionen durch die Bildung eines Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Im Änderungsbereich 25.6 hat die Gemeinde Langen bereits auf Teilbereiche dieses Flächenpools zurückgegriffen. Es verblieben 54.000 Werteeinheiten, die als Ausgleich des Kompensationsdefizites für den Teil der Änderungsfläche 25.1, der sich auf Langener Gebiet befindet, komplett angerechnet werden.

Die Entfernung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmeort beträgt ca. 5,0 km.

2. Ausgleichsfläche - Bereich Deepenbrook (Teiländerungsbereich 25.6)

Diese Ausgleichsfläche liegt etwa 4,5 km nordwestlich des Plangebietes 25.1. Es handelt sich hierbei um eine 3,1695 ha große Ackerfläche, auf der innerhalb eines Teiles von ca. 2,3325 ha die notwendige Waldaufforstung durchgeführt wird. Die Restfläche von 0,8370 ha bleibt der Sukzession überlassen und wird durch eine Geländemodellierung weiter aufgewertet.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Mit diesen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die verlorengegangenen Werte und Funktionen im Gemeindegebiet Langen vollständig kompensiert.

Die v.g. Ausgleichsflächen befinden sich zum Teil im Besitz der Gemeinden Lengerich (Änderungsbereiche 25.2 und 25.3) und der Gemeinde Langen (Änderungsbereich 25.7).

Für die übrigen Flächen 25.4 bis 25.6 werden bzw. haben beide Gemeinden durch langfristige privatrechtliche Verträge mit den Eigentümern eine Umsetzung der geplanten Maßnahmen abgesichert.

3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung

Nach der Kennzeichnung im RROP liegen die Planbereiche 25.2 bis 25.5 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung. Innerhalb dieses Gebietes sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Ausweisung von Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Sicherung und Gewinnung von Wasser nicht generell in Frage gestellt. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne werden die geplanten Maßnahmen mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt.

3.3 Landwirtschaftliche Belange

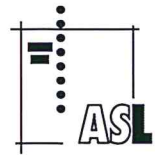
Durch die beabsichtigte Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen im Teiländerungsbereich 25.1 werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt; es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

Auf den ehemals agrarisch genutzten Flächen der Teiländerungsbereiche 25.2 bis 25.7 werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Durch die Veräußerung bzw. durch den Abschluß langfristiger Pachtverträge zwischen den Flächeneigentümern und den Gemeinden haben die Landwirte eigenverantwortlich die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieser Fläche aufgegeben.

Die Belange der Landwirtschaft werden somit nicht unzumutbar berührt.

3.4 Belange der Forstwirtschaft

Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes soll vor allem der Engpaß bei der Gewerbeflächenversorgung in den Gemeinden Langen und Lengerich behoben werden.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Aus diesem Grund wird eine Waldfläche von ca. 10,06 ha für die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes in Anspruch genommen.

Der zu diesem Zweck gewählte Standort ist eine Konversionsfläche eines ehemaligen Munitionsdepots der Bundeswehr, das aus Zwecken der Tarnung in einem Wald angelegt wurde. Somit ist diese Fläche seit ca. 30 Jahren einer forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

In den Gemeinden Lengerich und Langen existiert jedoch ein dringender Nachholbedarf bei der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Aus diesem Grunde wurde seitens der Gemeinden eine Konversion des ehemaligen Militärgeländes zu einem Gewerbegebiet angestrebt, da die vorhandene Infrastruktur z.T. für gewerbliche Zwecke weiter genutzt werden kann.

Um den ansiedlungswilligen Betrieben zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet einzuräumen zu können, ist ein Eingriff in die vorhandenen Waldbestände deshalb unumgänglich.

Zur Kompensation dieses Eingriffs in den Wald, wurde unter Beteiligung des Nds. Forstamtes Lingen und der Unteren Naturschutzbehörde eine Bewertung der betroffenen Waldflächen vorgenommen. In Übereinstimmung mit beiden Fachämtern wurde festgelegt, dass die betroffenen Waldflächen im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe, ergibt sich ein Ersatzbedarf für Wald von 10,06 ha, der anteilig von den betroffenen Gemeinden auf deren Gemarkungsflächen aufgeforstet wird.

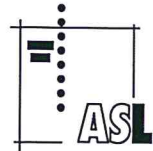
Durch die Aufforstungen im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen wird somit der Anteil der Waldflächen insgesamt nicht verringert. Die Inanspruchnahme der Waldflächen für das Gewerbegebiet wird mittels der vorgesehenen Neuanpflanzung von standortgerechten Laubhölzern kompensiert und es werden neue qualitativ hochwertige Waldflächen angelegt, die eine Verringerung des hohen Nadelholzbestandes in den Gemeinden bewirken, wie es auch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland verlangt.

Da durch die v.g. Maßnahmen die Eingriffe in den Wald flächengleich durch externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden sind die Belange der Forstwirtschaft ausreichend berücksichtigt.

3.5 Belange des Verkehrs

Mit der Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung der Hauptverkehrsstraßen in den Gemeinden Lengerich und Langen nicht vorgesehen.

Die großräumige verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereiches 25.1 erfolgt ausschließlich über die nördlich gelegene L 60, so daß eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes gesichert ist.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Entlang der L 60 gelten die Anbaubeschränkungen nach § 24 NStrG wie folgt:

- 20,00 m Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG)
- 40,00 m Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NStrG).

jeweils gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn.

Das Plangebiet wird allein über die bereits bestehende Zufahrt des ehemaligen Bundeswehrdepots im Gebiet der Gemeinde Lengerich von der L 60 für den Kfz-Verkehr erschlossen. Diese bestehende Einfahrt ist bereits ausgebaut, so daß ein Begegnungsverkehr ungehindert stattfinden kann. Durch die geplante Konversion des ehemaligen Bundeswehrdepots in ein Gewerbegebiet, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb dieses Anschlußbereiches zu rechnen. Daher wird eine Linksabbiegespur notwendig.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird die Gemeinde Lengerich in Absprache mit dem Straßenbauamt Lingen den Umfang des notwendigen Straßenausbaus klären. Vor Genehmigung des Bebauungsplanes wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Straßenbauamt abgeschlossen, in der die Details der neuen Einmündung geregelt werden.

Für die innere Erschließung wird das vorhandene Straßennetz beibehalten und erweitert. Zu diesem Zweck werden die bestehenden Straßentrassen auf eine Breite von 10 m ausgebaut.

3.6 Belange des Umweltschutzes

a) Schallimmissionen (Verkehrslärm)

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 50 m die Landstraße 60 (Lingener Straße).

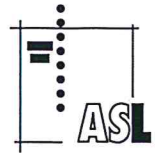
Durch die auf dieser Straße entstehenden Verkehrslärmemissionen werden die Gewerbeflächen belastet.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die aus der Verkehrsbelastung der L 60 in das Plangebiet einwirken, werden im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes die Ergebnisse einer Verkehrszählung des Straßenbauamtes aus dem Jahr 1995 herangezogen.

Die Zählung erfolgte für den Verkehr auf der Lingener Straße (L 60), Zählstelle 0661 bei Kilometer 13 (Kreuzung L 60/Öings Sand).

In 24 Stunden (0.00 Uhr bis 24.00 Uhr) wurden insgesamt 3.318 Fahrzeuge gezählt. Entsprechend der Verkehrsentwicklungsprognose 1993 erfolgte die Ermittlung des Verkehrsumfanges bis zum Jahr 2010.

Es wurden folgende Werte prognostiziert:



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

$$\text{DTV 1995: L 60} = 3.318 \text{ Kfz/24h}$$

$$\begin{array}{l} \text{Zunahmefaktor} \quad \text{F 1995} \quad = 1,368 \\ \quad \quad \quad \quad \quad \text{F 2010} \quad = 1,470 \end{array}$$

$$\text{Verkehrsaufkommen 2010} = 3.318 \times \frac{1,470}{1,368} = 3.565 \text{ Kfz/Tag}$$

Die maßgebliche stündlichen Verkehrsstärken M und der maßgebende Lkw-Anteil p werden gem. DIN 18005 Teil 1, Tabelle 4 zugrunde gelegt.

$$\begin{array}{l} \text{DTV 2010: L 60} \quad = 3.565 \text{ Kfz/24 h} \\ \text{MT:} \quad = 214 \text{ Kfz/h} \\ \text{PT:} \quad = 20 \% \\ \text{MN:} \quad = 29 \text{ Kfz/h} \\ \text{PN:} \quad = 10 \% \end{array}$$

Aus Bild 3 der DIN 18 005 und der entsprechenden Formel

$$L_m(25) = [37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 p)]] \text{ dB}$$

ergibt sich demnach ein Mittelungspegel $L_m(25)$

$$\text{tags:} \quad L_m(25) = [37,3 + 10 \lg [214 (1 + 0,082 \times 20)]] \text{ dB} = 64,8 \text{ dB}$$

$$\text{nachts:} \quad L_m(25) = [37,3 + 10 \lg [29 (1 + 0,082 \times 10)]] \text{ dB} = 54,5 \text{ dB}$$

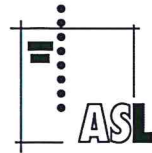
bei Höchstgeschwindigkeiten für Pkw = 100 km/h und für Lkw = 80 km/h.

Aus den Berechnungen ergibt sich für den Tageszeitraum ein Beurteilungspegel von tags 64,8 dB(A) und nachts 54,5 dB(A) in 25 m Abstand zur Fahrbahnachse. Im Vergleich zu den Orientierungswerten für Straßenverkehrslärm nach der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von tags 65 dB(A) und 55 dB(A) nachts liegen somit keine Überschreitungen im Plangebiet vor, zumal die nördliche Grenze des Plangebietes einen Abstand von ca. 50 m zur Fahrbahnachse der Landesstraße aufweist.

Besondere Schutzmaßnahmen für die geplante Gewerbeflächen werden somit nicht erforderlich.

b) Schallimmissionen (Gewerbe)

Um die aus der zukünftigen gewerblichen Nutzung entstehenden Lärmimmissionen im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beurteilen zu können, wird zu diesem Zweck das Ergebnis ein schalltechnischer Bericht herangezogen, die in Verbindung mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18 "Öings Sand" Gemeinde Lengerich und Nr. 13 "Tannenkämpfe" Gemeinde Langen durch die Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen erstellt wurden; sie beurteilt somit die Lärmsituation auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefaßt dargestellt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes Wohnhäuser im Außenbereich (IP 01 und IP 02) mit dem Schutzanspruch wie in einem Mischgebiet.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist grundsätzlich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 anzustreben.

Für die Gewerbelärmeinwirkungen wird unter Zugrundelegung der o.g. Gebietseinstufung folgender schalltechnischer Orientierungswert angestrebt:

Immissionspunkte	Gebietseinstufung	Schalltechnische Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 in dB(A) Gewerbelärm	
		tags	nachts
IP 01 und IP 02	MI	60,0	45,0

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu betrachten.

Bei der Berechnung der Gewerbelärmsituation wurden die geplanten Industrie- und Gewerbegebietsflächen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt. Die im Bebauungsplanentwurf als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen wurden bei der Kontingentierung nicht als Lärmemittenten berücksichtigt.

Als Berechnungsansatz für die flächenbezogenen Schalleistungspegel wird auf die Erläuterung "Flächenbezogene Schalleistungspegel und Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zurückgegriffen.

Hiernach können für Industrie-/Gewerbegebiete folgende Ansätze getroffen werden:

Gewerbegebiet (GE): tags $L_{WA}'' = 62,5 - 67,5 \text{ dB/m}^2$
nachts $L_{WA}'' = 47,5 - 52,5 \text{ dB/m}^2$

Eingeschr. Industriegebiet (G_e): tags $L_{WA}'' = > 67,5 \text{ dB/m}^2$
nachts $L_{WA}'' = > 52,5 \text{ dB/m}^2$

Industriegebiet (GI): nachts $L_{WA}'' = > 60,0 \text{ dB/m}^2$

Die zulässigen Schallemissionen der einzelnen Gewerbegebietsflächen wurden so dimensioniert, daß im Bereich der zu betrachtenden Wohnbebauung die einzuhaltenen schalltechnischen Orientierungswerte durch die Summe der Gewerbelärmimmissionen nicht überschritten werden.

Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Es wurde eine Gliederung des gesamten Gebietes in insgesamt 10 Teilflächen durchgeführt. (Anlage 3)
Für die einzelnen Teilflächen ergaben sich folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel:

Nutzung	Teilfläche	flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
GE 1	1 bis 8	77,5	62,5
GE 2	9 und 10	72,5	57,5

Die Geräuschsituation, unter Berücksichtigung der flächenbezogenen Schallleistungspegel für die einzelnen Immissionspunkte, ergibt sich wie folgt:

Immissionspunkt	Gebietseinstufung	Orientierungswert in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
IP 01	MI	60,0	45,0	59,0	44,0
IP 02	MI	60,0	45,0	60,0	45,0

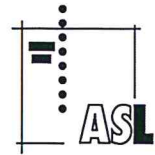
Somit ist bei Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Industrie-/ Gewerbegebietes auszugehen.

Die Flächen des Plangebietes dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte voll ausschöpfen, da sich im Sinne der TA Lärm im Einwirkungsbereich der Immissionspunkte keine anderen Gewerbe- oder Industriegebiete befinden.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse durch Geräuscheinwirkungen wurden in den Bebauungsplänen "Öings Sand" und "Tannenkämpe" zur Begrenzung der möglichen Schallemissionen der Gewerbeflächen als flächenbezogene Schallleistungspegel folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

"In den gekennzeichneten Flächen des Industrie-/Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden.

In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r > 1,5 d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen."

Durch die Aufnahme der vorstehenden textlichen Festsetzungen in die Bebauungspläne ist der Immissionsschutz für die angrenzende Bebauung gewährleistet.

Aus diesem Grunde werden bei der Darstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes die gewerblichen Bauflächen umgrenzt als Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

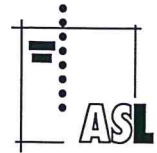
c) Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher im Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und als ortsübliche Vorbelastung zumutbar.

Da sich eine evtl. Gülledüngung jedoch nur auf wenige Tage im Jahr erstrecken wird, müßte es unter ernsthafter Abwägung zwischen den Belangen der städtebaulichen Planung der Gemeinde und denen der Landwirtschaft für letztere zumutbar sein, bei der Gülleausbringung bestimmte Vorkehrungen, die evtl. Beeinträchtigungen mildern, einzuhalten. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß ein Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Landwirtschaft bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich sein wird.

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe haben ca. 300 m östlich bzw. 300 m westlich ihre Standorte. Infolge der großen Entfernung zu diesen Hofstellen, kommt es im Gewerbegebiet nicht zu unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsemissionen.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

d) Altlasten

Zur genauen Einschätzung des Gefährdungspotentials des ehemaligen Bundeswehrdepots bzw. der an die Plangebiete angrenzenden Altablagerungen hat die Samtgemeinde Lengerich in Abstimmung mit der Unteren Abfall- u. Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben.

Als Ergebniss dieser Untersuchung ist zusammenfassend festzustellen, das auf dem Depotgelände sowie auf den angrenzenden Altablagerungen Lengerich, "Öings Sand und Fallermoor" bzw. Langen, "Rutenesch" ein Gefährdungspotential auf den Wirkungspfad Bodenluft - Mensch und Bodenluft - Grundwasser nicht nachgewiesen werden konnte.

Außerdem ergaben oberflächennahe Untersuchungen sowie Bodenproben zu Kohlenwasserstoffbefunden ebenfalls keine weitere Handlungsrelevanz oder Gefährdungsrelevanz.

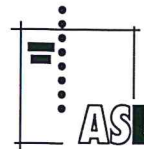
Lediglich am nicht überdachten Kanisterkraftstofflager und dort an der Abscheideranlage wurde ein deutlicher, bis in den Grundwasserleiter hineinreichender Aliphatenschaden mit einer max. Kohlenwasserstoffkonzentration von 4.490 mg/kg_{TS} nachgewiesen.

Dieser Kohlenwasserstoffschaden kann als lokal eng begrenzt bezeichnet werden. Die Größenordnung und insbesondere die Lage des Schadens am Grundwasserleiter machen jedoch eine Bodensanierung durch Bodenaustausch, zur Unterbrechung des Kontaminationspfades Boden-Grundwasser, notwendig. Die hierzu erforderlichen Bodenaustauscharbeiten werden in Kürze im Auftrag der Samtgemeinde Lengerich und in Abstimmung mit der Unteren Abfall- u. Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland durch ein qualifiziertes Fachunternehmen durchgeführt.

Im Plangebiet wurden an fast allen Gebäuden Wellasbestzementplatten in den Dach- und zum Teil Wandeindeckungen vorgefunden. Asbest ist als Gefahrenstoff in der Gefahrenstoffverordnung aufgelistet. Der Rückbau von Asbestzementeindeckungen ist von Fachunternehmen durchzuführen, die einen Befähigungsnachweis gemäß TRGS 519 besitzen. Demontierte Wellasbestzementplatten dürfen keiner Verwertung zugeführt werden, sondern sind nach fachgerechter Sicherung einer geeigneten Deponie, z.B. der Siedlungsabfalldeponien des Landkreises Emsland zuzuführen. Es wird dringend darauf hingewiesen, das jede Bearbeitung von Wellsabestzementplatten, die zu einer Freisetzung (Bohren, Schneiden, Fräsen, Brechen etc.) von Asbestfasern führt, nicht zulässig und gesundheitsgefährdend ist.

Aus diesem Grunde wird in die Planzeichnung ein entsprechender Hinweis zum Umgang beim Rückbau der Wellasbestzementplatten aufgenommen.
(siehe hierzu: 3.8 Hinweise)

Zudem werden beide Gemeinden beim Verkauf der Grundstücke an die zukünftigen Eigentümer in den Kaufverträgen auf das Vorhandensein von Asbest in den Baustoffen und auf die Umgangsbeschränkungen hinweisen.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

3.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Der Änderungsbereich 25.1 ist bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Lingener Land" angeschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert im Plangebiet, so daß eine Erweiterung des Trinkwasserleitungsnetzes für neue bauliche Anlagen vorgenommen werden kann.

Abwasserbeseitigung

Bisher wurde das im ehemaligen Bundeswehrdepot anfallende Schmutzwasser in grundstückseigenen Kleinkläranlagen gereinigt.

Im Zuge des notwendigen Ausbaus der Planstraßen und um die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung für das zukünftige Gewerbegebiet sicherzustellen, soll das Abwasser aus dem Änderungsbereich über neu zu erstellende Freigefälleleitungen in den Planstraßen, bzw. über einen Leitungsanschluß, in die bereits östlich des Plangebietes in der Straße Öings Sand vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung abgeleitet werden.

Das Schmutzwasser gelangt von hier aus über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Lengerich.

Somit ist gewährleistet, daß das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

Oberflächenentwässerung

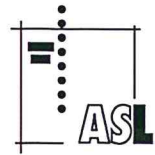
Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen soll durch dezentrale Versickerung erfolgen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Plangebiet soll über oberirdischen Entwässerungsrinnen, vorwiegend im Straßenrandbereich angeordnet, gesammelt und in die im Straßenraum vorgesehenen Versickerungsbeete abgeführt werden. In diesen Beeten kann sich das anfallende Regenwasser anstauen und versickern.

Bei einem Starkregenereignis erfolgt ein Überlauf in die Versickerungsmulden, die zu diesem Zweck in den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet angelegt werden. Auf den Bau eines Regenwasserkanals kann daher verzichtet werden.

Der hydraulische Nachweis zur Ableitung des Oberflächenwassers wird im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsgesuches erbracht und rechtzeitig der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland) zugeleitet.

Für das von unverschmutzten privaten Grundstücksflächen (z.B. Dachflächen) abfließende Oberflächenwasser wird eine schadlose Versickerung auf den Grundstücken zur Anreicherung des Grundwasserdargebotes vorgenommen. Das infolge gewerblicher Nutzung verunreinigte Oberflächenwasser von Betriebsflächen ist einem Reinigungsprozeß mittels geeigneter Behandlungsanlagen zu unterziehen.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Eine Versickerung lassen die vorhandenen Böden und der tiefliegende Grundwasserstand zu jeder Zeit zu.

Unterschieden nach hydrologisch/hydraulischen Güteaspekten kommen insbesondere vier verschiedene Anlagearten für die Versickerung in Frage, wobei eine Kombination dieser technischen Möglichkeiten denkbar ist:

1. Flächenversickerung
2. Muldenversickerung
3. Rigolen- und Rohrversickerung
4. Schachtversickerung

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt "Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwasser" - Januar 1990 - zu erfolgen.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG. Bei einer unterirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dach- und Terrassenflächen ist das Arbeitsblattes A 138 der ATV zu beachten.

Bei der Erstellung der Straßenausbaupläne wird das DVGW-Regelwerk GW 125 beachtet, wonach Ver- und Entsorgungsanlagen vor Beschädigungen durch Bäume und Sträucher geschützt werden müssen.

Eine Abstimmung über die Baumanpflanzungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist unbedingt erforderlich, damit die entsprechenden Abstände und Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet 25.1 anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Evtl. anfallender Sonderabfall ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einer geeigneten zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zuzuführen.

Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den Planbereich 25.1 wird von der Samtgemeinde Lengerich in Verbindung mit den Freiwilligen Feuerwehren Lengerich und Langen sichergestellt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, den Feuerwehren und der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Hydranten) im Rahmen der Erschließungsplanungen festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten.

Im übrigen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Anforderungen des Merkblattes "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung" zu beachten.

Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Strom/Telekommunikation

Die Versorgung der Gebiete mit Elektrizität wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) sichergestellt.

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind grundsätzlich die Auflagen und Bedingungen der VEW zu beachten.

Der fernmeldetechnische Anschluß der Gewerbeflächen an das Netz der Deutschen Telekom AG ist ebenfalls problemlos möglich.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger werden diese rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.

3.8 Hinweise

Im Änderungsbereich 25.1 befinden sich Gebäude mit Wellasbestzementplatten in den Dach- und zum Teil in den Wandeindeckungen. Der Rückbau von Asbesteindeckungen ist von Fachunternehmen durchzuführen, die einen Befähigungsnachweis gem. TRGS 519 besitzen. Demontierte Wellasbestzementplatten dürfen keiner Verwertung zugeführt werden sondern sind nach fachgerechter Sicherung einer geeigneten Deponie zuzuführen. Es wird dringend darauf hingewiesen, dass jede Bearbeitung (z.B. Bohren, Schneiden, Fräsen, Brechen etc.) von Wellasbestzementplatten, die zu einer Freisetzung von Asbestfasern führt, nicht zulässig und gesundheitsgefährdend ist.

3.9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

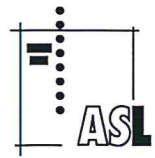
Die zu Tage tretenden archäologischen Funde und Fundstellen sind ggfls. bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz)

3.10 Nachrichtliche Angaben

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet Nr. 25.6 im Bereich der geplanten Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Grumsmühlen liegen wird.

Bei allen baulichen Maßnahmen (Straßen-, Hochbau- und sonstige Maßnahmen) sind die Schutzbestimmungen dieser Verordnung zu beachten.



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

4. Verfahren

4.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Flächenplannutzungsänderung wurden den Bürgern im Rahmen von Erörterungsterminen in der Zeit vom 20.12.1999 bis 03.01.2000 dargelegt.

Zu dem Planungsvorhaben keine private Einwände vorgebracht.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf die Durchführung der Planung. Diese Anregungen und Hinweise werden entsprechend berücksichtigt.

Folgende Eingaben haben zu Ergänzungen der Unterlagen geführt:

1. Landkreis Emsland - Amt für Naturschutz und Forsten und Niedersächsisches Forstamt Lingen

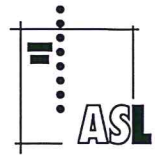
- Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags bei der Ermittlung des Ersatzbedarfes für die vom Eingriff betroffenen Waldflächen im Verhältnis 1:1 und Korrektur der tatsächlichen Plangebietsgrößen der Ausgleichsflächen.

2. Landkreis Emsland - Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz

- Ausarbeitung eines Fachgutachtens zur Ermittlung des Gefährdungspotentials des ehem. Bundeswehrgeländes und Übernahme der Ergebnisse dieses Gutachtens in den Erläuterungsbericht, sowie die Aufnahme eines Hinweises in den Erläuterungsbericht bzw. in die Planzeichnung über den Umgang beim Rückbau von Wellasbestzementplatten im Änderungsbereich 25.1.

Die Forderung des Niedersächsischen Forstamtes nach einem Abstand der Bebauung von min. 35 m zum Wald, der Rückstellung des geplanten 2. Bauabschnittes in der Gemeinde Lengerich, sowie die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf die Grundstückseigentümer der Gewerbeflächen konnte nicht berücksichtigt werden, weil

- vor dem Hintergrund dringend benötigter gewerblicher Baulandflächen in der Gemeinde Lengerich, wertvolle Flächen auf den gewerblichen Baugrundstücken verloren gehen würden;
- durch eine Rückstellung des zweiten Bauabschnittes in ein gesondertes Bauleitplanverfahren, gewerbliches Bauland nur unter erheblicher zeitlicher Verzögerung zur Verfügung gestellt werden kann, was darüberhinaus zur Einschränkung der Handlungsfähigkeit der gemeindlichen Wirtschaftsförderung sowie zusätzliche Kosten verursachen würde;



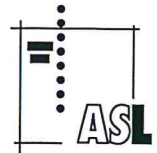
Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

- der Waldeigentümer verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen durch umstürzende Bäume (ganz gleich ob die Nachbargrundstücke bebaut oder unbebaut sind) im Rahmen des Zumutbaren abzuwenden (BGH-Urteil 1973); eine Befreiung von der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers kann daher nicht erfolgen.

4.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im förmlichen Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Samtgemeinde Lengerich - Landkreis Emsland
25. Änderung des Flächennutzungsplanes



Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Aufgestellt: ASL, Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen
Lingen (Ems), 13.11.2000
Ergänzt: 20.08.2001

in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Samtgemeinde Lengerich

Lengerich, 14.11.2000/21.08.2001

.....

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Lengerich hat am ~~08.12.2000~~ ^{11.10.2000} diesen Erläuterungsbericht zur Durchführung der öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB anerkannt.

~~11.12.2000~~ ^{28.09.2001}
Lengerich, ~~11.12.2000~~

Samtgemeinde Lengerich



Der Samtgemeindebürgermeister

Der Erläuterungsbericht hat mit dem Entwurf der Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom ~~20.12.2000 bis 03.01.2001~~ ^{02.01.2001 - 02.02.2001} gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

~~04.01.2001~~ ^{28.09.2001}
Lengerich, ~~04.01.2001~~

Samtgemeinde Lengerich



Der Samtgemeindebürgermeister

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Lengerich hat am ~~27.08.2001~~ ^{06.09.2001} diesen Erläuterungsbericht beschlossen.

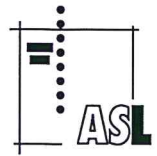
~~28.08.2001~~ ^{28.09.2001}
Lengerich, ~~28.08.2001~~

Samtgemeinde Lengerich



Der Samtgemeindebürgermeister

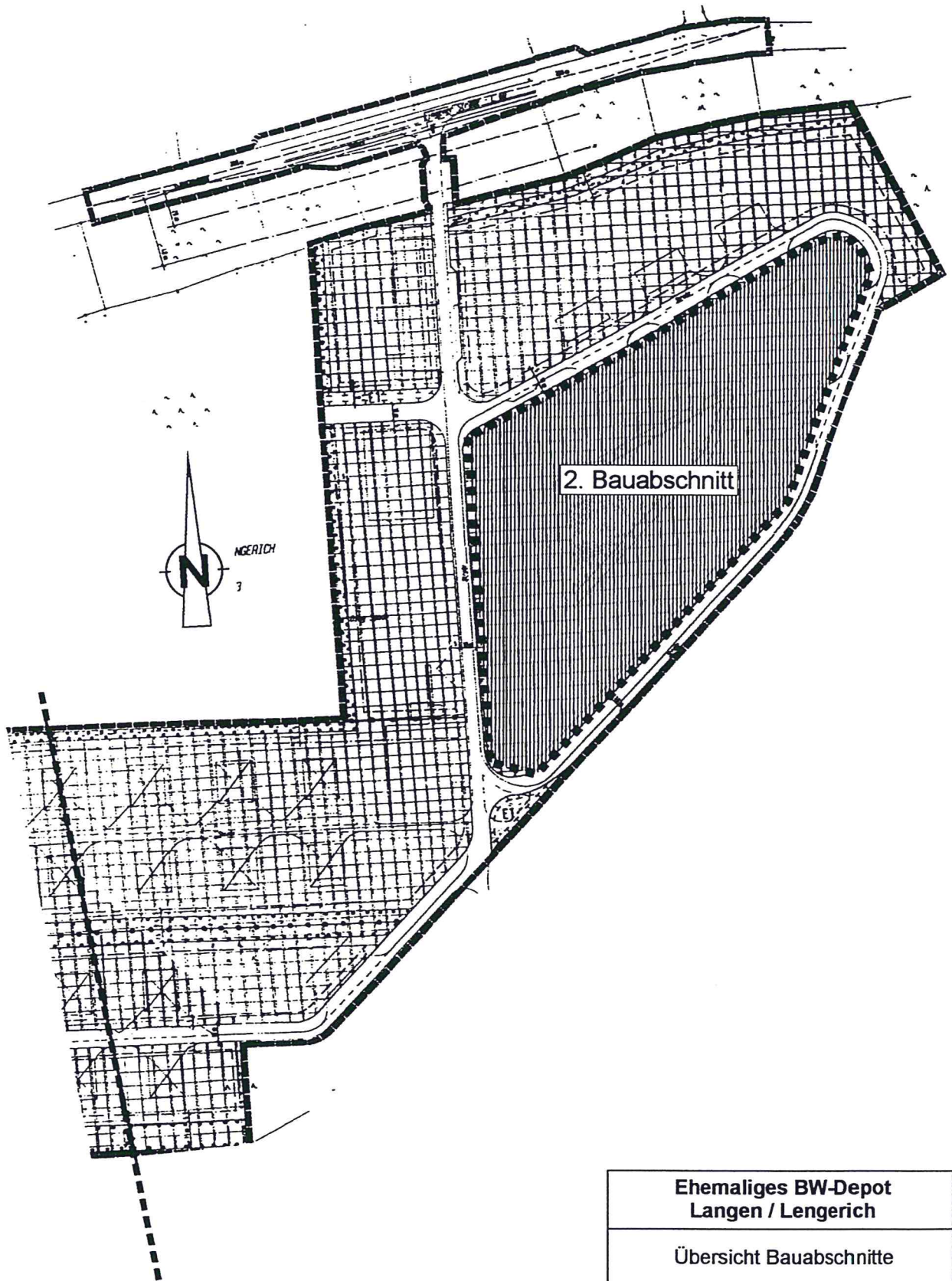
Samtgemeinde Lengerich - Landkreis Emsland
25. Änderung des Flächennutzungsplanes




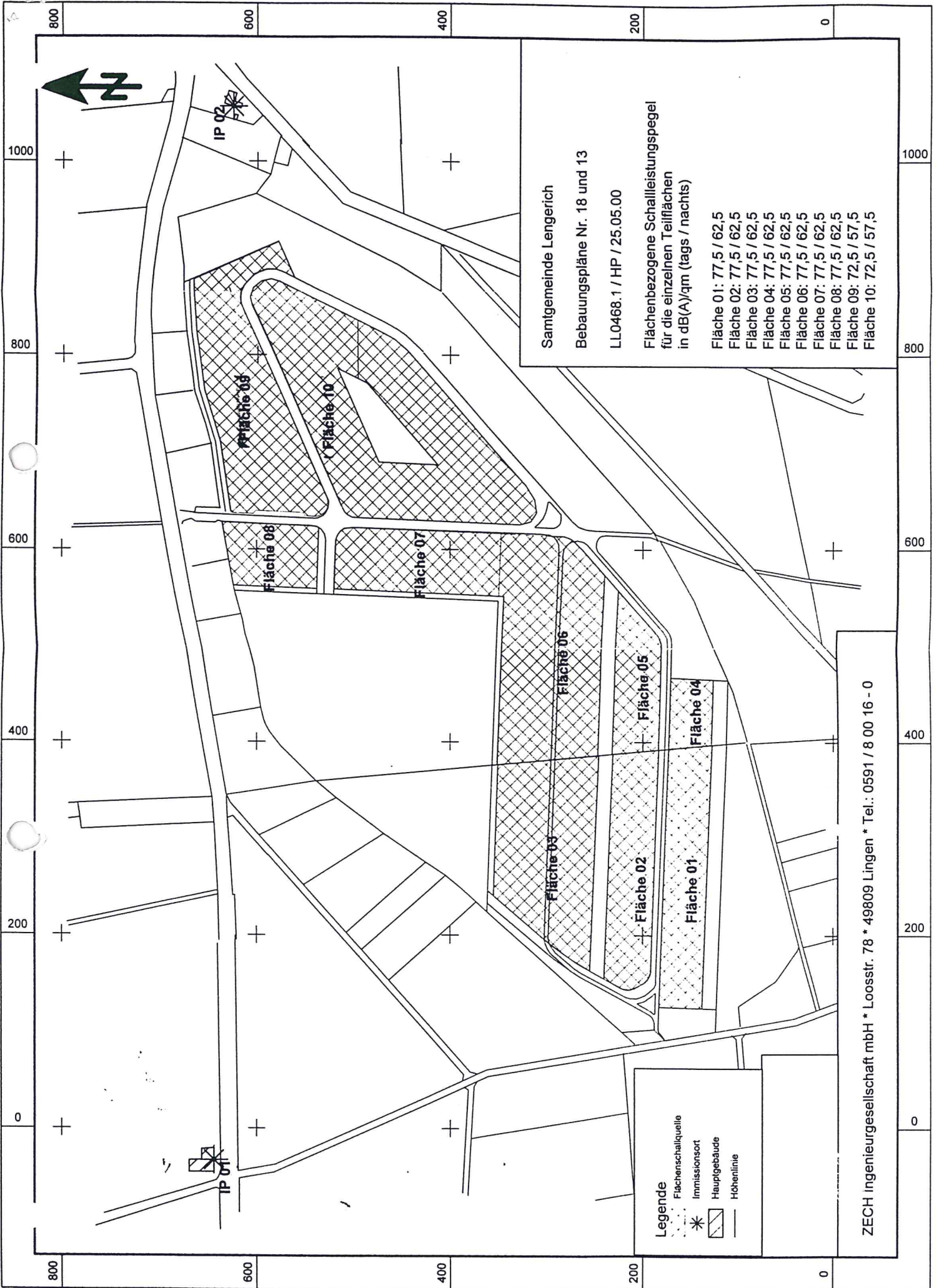
Mitgliedsgemeinden: Lengerich und Langen

Verzeichnis der Anlagen zum Erläuterungsbericht

- Anlage 1: Übersichtsplan 1. und 2. Bauabschnitt Gemeinde Lengerich
- Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur
 Flächennutzungsplanänderung Nr. 25
- Anlage 3: Auszug aus dem Schalltechnischen Bericht Nr. LL0468.1/01 über die zu
 erwartende Geräuschsituation in der Nachbarschaft der Bebauungsplan-
 gebiete Nr. 18 "Öings Sand" und Nr. 13 "Tannenkämpe" der Samtge-
 meinde Lengerich



Ehemaliges BW-Depot Langen / Lengerich	
Übersicht Bauabschnitte	
Gemarkung Lengerich	
Maßstab: o. M.	



Samtgemeinde Lengerich
 Bebauungspläne Nr. 18 und 13
 LL0468.1 / HP / 25.05.00
 Flächenbezogene Schalleistungspegel
 für die einzelnen Teilflächen
 in dB(A)/qm (tags / nachts)
 Fläche 01: 77,5 / 62,5
 Fläche 02: 77,5 / 62,5
 Fläche 03: 77,5 / 62,5
 Fläche 04: 77,5 / 62,5
 Fläche 05: 77,5 / 62,5
 Fläche 06: 77,5 / 62,5
 Fläche 07: 77,5 / 62,5
 Fläche 08: 77,5 / 62,5
 Fläche 09: 72,5 / 57,5
 Fläche 10: 72,5 / 57,5

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH * Loosstr. 78 * 49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0