



Samtgemeinde Lengerich

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUR

**43. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER SAMTGEMEINDE LENGERICH
LANDKREIS EMSLAND**

- Teilfläche A) „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten
Teilfläche B) „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen
Teilfläche C) „Am Esch“ in der Gemeinde Langen

Stand: Feststellungsbeschluss

Fassung vom: 09.01.2012

Inhaltsverzeichnis:

1.	<i>Allgemeines</i>	3
2.	<i>Größe und Abgrenzung der Änderungsbereiche</i>	3
3.	<i>Planungserfordernis</i>	4
4.	<i>Zustandsbeschreibung</i>	5
5.	<i>Planungsgegenstand</i>	5
5.1	Derzeitiger Planungstand	5
5.3	Planung	6
6.	<i>Auswirkungen der Planänderung</i>	6
6.1	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	7
	Immissionen.....	7
	Altlasten.....	8
6.2	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	9
6.3	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
6.4	Belange der Ver- und Entsorgung	9
6.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	10
6.6	Belange der Land- und Forstwirtschaft	13
6.7	Belange des Verkehrs	14
6.8	Sonstige Belange	15
6.9	Hinweise	15
7.	<i>Umweltbericht</i>	15
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
	Vorbemerkungen und Planungsvorgaben	15
	Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen.....	16
	Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen	17
7.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	18
	Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen	18
	Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren.....	18
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB)	18
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	23
a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23
	Schutzgut Mensch	23
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
	Schutzgut Boden.....	25
	Schutzgut Wasser	25
	a) Grundwasser	25
	b) Oberflächengewässer	26
	Schutzgut Klima / Luft	26
	Schutzgut Landschaft	27
	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	27
	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	28
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
	Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen	28
	Schutzgüter	29
	Mensch	29

Tiere und Pflanzen.....	31
<i>Eingriffsbilanzierung:</i>	31
Boden	33
Wasser	33
Kultur- und sonstige Sachgüter	34
Anforderungen an den Bebauungsplan.....	34
Nichtdurchführung der Planung.....	34
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	35
7.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	36
7.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	36
7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36
8. Verfahren und Abwägung	37
8.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss.....	37
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	37
8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.....	38
9. Abwägung der Auswirkung der Planänderung.....	42

Anlagen:

- Anlage 1) Bestandspläne zu den Teilflächen
- Anlage 2) Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation in der Nachbarschaft des Betriebes Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 20.04.2011
- Anlage 3) Geruchstechnischer Bericht NR. LG6764.2/02 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 17.05.2011
- Anlage 4) Geruchstechnischer Bericht NR. LG6764.2/02 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 17.05.2011 - Ergänzung zum geruchstechnischen Bericht Nr. LG6764.2/01 vom 31.05.2011 -
- Anlage 5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Teilflächen A „Lügering“, B „Am Diek“ und C „Am Esch“ und ergänzender Bericht Fledermäuse; Dipl.-Biologe K.D.Moormann, Lingen, 2011
- Anlage 6) Übersichtskarten Lage der Ersatzmaßnahmen

BEGRÜNDUNG ZUR 43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE LENGERICH, LANDKREIS EMSLAND

1. Allgemeines

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich wird eine 43. Änderung erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Es sind drei Änderungsbereiche vorgesehen, von denen einer in der Gemeinde Gersten und zwei in der Gemeinde Langen liegen.

Der Flächennutzungsplan soll nur die Grundzüge der Bodenordnung darstellen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, soll nur die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zum Ausdruck bringen und soll noch „Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung“ offen lassen.

Die Plangebiete liegen alle im Gebiet der Samtgemeinde Lengerich im südöstlichen Bereich des Landkreises Emsland. Die beiden Mitgliedsgemeinden Langen und Gersten liegen im westlichen Samtgemeindegebiet der Samtgemeinde Lengerich (rd. 9.138 Einwohner, 142,87 km²). Die Gemeinde Gersten hat derzeit etwa 1.240 Einwohner, das entspricht bei einer Fläche von 28,83 km² etwa 43 Einwohner je km². Die Gemeinde Langen hat etwa 1.440 Einwohner, das entspricht bei einer Fläche von 33,53 km² ebenso etwa 43 Einwohner je km².

Neben den gewerblichen kleineren und mittleren Betrieben ist in beiden Gemeinden Gersten und Langen noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch in neuen Gewerbegebieten geschaffen. Überregional ist eine Tendenz hinsichtlich neuer Erwerbsstrukturen im ländlichen Raum auszumachen. Entwicklungen, die die Vorteile des ländlichen Raumes nutzen. Hierzu zählt auch die Pferdehaltung im privaten als auch gewerblichen und therapeutischen Sektor.

Teilfläche A: An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering ansässig. Diese metallverarbeitende Firma stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die jetzt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche des ortsansässigen Unternehmens Lügering soll nunmehr als gewerbliches Bauland entwickelt werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten.

Teilfläche B: An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen ist neben der Darstellung neuer gemischter Bauflächen auch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ vorgesehen. Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden.

Teilfläche C: An der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Langen soll nunmehr eine Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“ dargestellt werden. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Christophorus-Werk Lingen e.V. therapeutisches Reiten angeboten werden. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

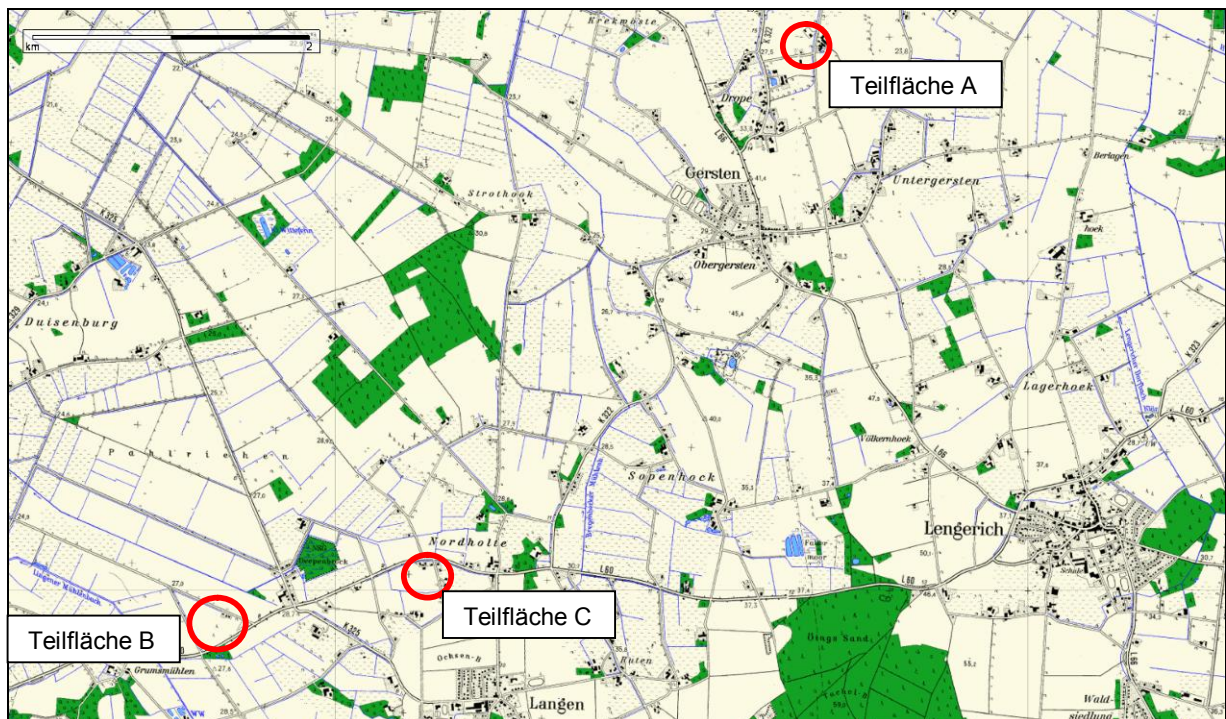
Die Gemeinden Gersten und Langen haben die Samtgemeinde Lengerich gebeten, mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Aus diesen Vorgaben heraus und nachdem die Samtgemeinde Lengerich als auch die Mitgliedsgemeinden Gersten und Langen keine alternativen, gleichwertigen und verfügbaren Standorte ausmachen konnten, hat der Samtgemeinderat am 10.02.2011 die Durchführung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich beschlossen.

2. Größe und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche liegen alle im Gebiet der Samtgemeinde Lengerich: die

- Teilfläche A) „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten, rd. 1,1 ha gewerbliche Bauflächen
- Teilfläche B) „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen, rd. 1,3 ha gemischte Bauflächen und rd. 1,3 ha Sonderbaufläche Wohnen mit Pferdehaltung
- Teilfläche C) „Am Esch“ in der Gemeinde Langen, rd. 0,6 ha Sonderbaufläche Therapeutisches Reiten

Die Planänderungsbereiche befinden alle außerhalb der jeweiligen Ortskerne von Gersten und Langen. Das geplante Gebiet Teilfläche A liegt nördlich der Ortslage von Gersten, während die Teilbereiche B und C nordwestlich der Ortslage von Langen liegen. Das Umfeld stellt sich vornehmlich landwirtschaftlich dar. Ackerflächen dominieren die Nutzungsstruktur. Bei der Teilfläche B grenzt im Osten das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Gewerbegebiet Klein Tirol“ der Gemeinde Langen an das Plangebiet. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.



Lage der drei Teilflächen

3. Planungserfordernis

Die Mitgliedsgemeinde Gersten beabsichtigt entsprechend der konkreten Erweiterungsabsicht eines Betriebes die Schaffung eines gewerblichen Baugebietes:

Teilfläche A: An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering ansässig. Diese metallverarbeitende Firma stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die jetzt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche des ortsansässigen Unternehmens Lügering soll nunmehr als gewerbliches Bauland entwickelt werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten. Auch wenn südlich des Ortskernes von Gersten noch gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, kann eine Nichtdurchführung dieser Planänderung die Abwanderung des Unternehmens nebst den Arbeitsplätzen und den Gewerbesteuererträgen in andere Gemeinden zur Folge haben. Dieses zu verhindern und den Betrieb Lügering sowie insbesondere auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten und der Samtgemeinde Lengerich zu sichern und zu halten, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, so daß diese 43. Flächennutzungsplanänderung begründet ist.

Die Mitgliedsgemeinde Langen beabsichtigt die Schaffung von zwei Sonderbauflächen, die zum einen das Wohnen mit Pferdehaltung ermöglichen und zum anderen die Entwicklung eines Standortes für therapeutisches Reiten zulassen soll:

Teilfläche B: An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Längen ist neben der Darstellung neuer gemischter Bauflächen auch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ vorgesehen. Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so daß ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist. Weiterhin soll eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ dargestellt werden. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle. Diese besondere Kombination aus Wohnen und benachbarter Pferdehaltung ist ein Novum innerhalb der Gemeinde, soll aber dem konkreten lokalen Bedarf entsprechend umgesetzt werden.

Teilfläche C: An der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Längen soll nunmehr eine Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“ dargestellt werden. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Christophorus-Werk Lingen e.V. therapeutisches Reiten angeboten werden. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden. Um dieses Ansinnen zu ermöglichen, sind bauliche Anlagen erforderlich, für die jedoch eine entsprechende Bauleitplanung Voraussetzung ist. Die hier vorgesehene Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes mit der potentiellen zukünftigen Schaffung von Arbeitsplätzen, ist ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel, so daß diese 43. Flächennutzungsplanänderung begründet ist.

Die konkreten Nachfragen bzw. die konkreten Erweiterungs- bzw. Entwicklungsabsichten sind vorhanden. Diesen wollen nunmehr die Gemeinden Gersten und Längen nachkommen, da diese Planungen aus kommunaler Sicht städtebaulich vertretbar. Die Bedarfe sind nachvollziehbar und tragen gleichfalls zur wirtschaftlichen Entwicklung der jeweiligen Gemeinde bei. Alternativen wurden grob geprüft. Aufgrund der derzeitigen Bestands- und Eigentumssituation haben sich aber keine sinnvollen Alternativen ergeben, so daß eine Detailprüfung nicht weiter verfolgt worden ist.

Die Gemeinden Gersten und Längen haben aus diesen Vorgaben heraus die Samtgemeinde Lengerich gebeten, mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Allgemeines Planungsziel der Samtgemeinde Lengerich ist es, in allen Mitgliedsgemeinden entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung entsprechende Bauflächen vorzuhalten. Folgerichtig hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Lengerich am 10.02.2011 den Beschluß zur Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Für die Entwicklung der drei Geltungsbereiche als gewerbliche und Sonderbaufläche wird daher die 43. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen.

4. Zustandsbeschreibung

Bei den durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen handelt es sich um mit Gebäuden (Hallen, Pferdestall, Wohnhäuser) bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise ackerbaulich und teilweise als Grünland genutzt werden. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Einzelheiten können der Karte Biotoptypenkartierung entnommen werden.

5. Planungsgegenstand

5.1 Derzeitiger Planungstand

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Emsland (Entwurf 2010) sind die drei Teilflächen in Bezug auf die Raum- und Siedlungsstruktur nicht mit Schwerpunktaufgaben oder als Vorsorgegebiet gekennzeichnet. Für alle Plangebiete ist festzuhalten, daß sie innerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (RROP Entwurf 2010, Zeichnerische Darstellung) liegen.

In der Zeichnerischen Darstellung sind landwirtschaftlich wertvolle Flächen „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund ihres natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die Gebiete in ihrer Eignung für die Landwirtschaft möglichst nicht beeinträchtigt werden. Auf diesen Flächen soll möglichst eine standortgerechte Bodennutzung aufrechterhalten bleiben. Da es sich bei der anstehenden Planung von drei Teilflächen jeweils nur um kleine Flächen handelt und diese aktuell nur in Teilen landwirtschaftlich genutzt werden bzw. der Landwirtschaft als Nutzfläche zur Verfügung stehen, ist diese Änderung des Flächennutzungsplan für die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig. Daher sind die Planflächen grundsätzlich geeignet, als Baufläche dargestellt zu werden.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich** beinhaltet für die Teilflächen A, B und C Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft.

5.3 Planung

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (Flächen für die Landwirtschaft) wird für den Geltungsbereich der 43. Änderung folgende Flächennutzung dargestellt:

Teilfläche A		
rd.	1,1 ha	gewerbliche Bauflächen (G)
Teilfläche B		
rd.	1,3 ha	gemischte Bauflächen (M)
rd.	1,3 ha	Sonderbaufläche Wohnen mit Pferdehaltung (SO1)
Teilfläche C		
rd.	0,6 ha	Sonderbaufläche Therapeutisches Reiten (SO2)

Im Rahmen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sind nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gewerbliche (G), gemischte (M) und Sonderbauflächen (SO) dargestellt worden, um die gemeindlichen Planungsziele erreichen zu können.

Die konkreten Festsetzungen werden erforderlichenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Diese vorliegende Flächennutzungsplanänderung legt lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung ggfs. zu konkretisieren bzw. auszufüllen. So sind innerhalb der dargestellten Bauflächen dann konkrete Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Erschließung vorzunehmen, die im Rahmen des groben Rasters auf der Basis des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt werden können.

6. Auswirkungen der Planänderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (5) BauGB genannten Belange erläutert werden.

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 6.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 6.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 6.7 Belange des Verkehrs
- 6.9 Hinweise
- 6.8 Sonstige Belange

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

6.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung von potentiellen Wirtschaftsstandorten und von Arbeitsplätzen sowie der Entwicklungsmöglichkeit für gemischtes Bauen wird mit dieser 43. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

Landwirtschaftliche Immissionen:

Allgemein gilt: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Für die einzelnen Teilbereiche ist folgendes auszuführen:

Für den Teilbereich A wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. In der ergänzenden Stellungnahme (siehe Anlage: Geruchstechnischer Bericht vom 17.02.2011 und Ergänzung vom 31.05.2011) wird ausgeführt:

„Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsmissionssituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“

Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der bisher in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen wenn auch „geringen Entwicklungsspielraum“ hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Für den Teilbereich B „Zum Diek“ wurden keine Einschränkungen durch benachbarte tierhaltende Betriebe festgestellt. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Teilfläche C „Am Esch“ ist anzuführen, daß es sich bei nunmehr angestrebter Planung um die Darstellung von Sonderbauflächen für „Therapeutisches Reiten“ geht. Ein Gewerbegebiet ist nicht mehr vorgesehen. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen

erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Im Fazit ist festzuhalten, daß für die vorgesehenen Geltungsbereiche keine Einschränkungen bestehen. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Lärm:

Im Zuge der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen für die **Teilfläche A** ein schalltechnischer Bericht erstellt (vgl. Anlage). In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

Diese schalltechnische Untersuchung „hat ergeben, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag (nachfolgend: Bauschlosserei Lügering) in Gersten im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in diesem Bericht dargestellten Betriebsbedingungen. Grundlage für diese Beurteilung bilden durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der aufgenommenen Betriebszustände, der anzusetzenden Schallemissionen, der angegebenen Betriebsbedingungen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine detaillierte Betriebsprüfung der Bauschlosserei Lügering in Gersten durchgeführt. Dabei wurde die geplante Erweiterung durch eine Remise und eine Lagerhalle berücksichtigt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Somit liegen die betrachteten Immissionspunkte gemäß TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches des untersuchten Betriebes. Ein Nachtbetrieb wird nach Betreiberangaben nicht durchgeführt und ist auch nicht geplant. Unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsbedingungen sind somit aus schalltechnischer Sicht durch den geplanten Gesamtbetrieb der Bauschlosserei Lügering in Gersten im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.“

Für die **Teilflächen B und C** sind aufgrund der geplanten Nutzung keine Lärmproblematiken zu erkennen. Es handelt sich bei diesen Entwicklungsbereichen um ein geplantes Mischgebiet sowie Sonderbauflächen, die mit Pferdehaltung einhergehen. Die aus der zukünftigen Nutzung der Teilflächen B und C resultierenden Schallemissionen sind herkömmlich und den Gebietsausweisungen entsprechend. Eine Beeinträchtigung durch die Pferdenutzung und die gemischte Baugebietsnutzung für die Umgebung und die Nachbarschaft ist auch aufgrund der isolierten Lage nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Vorgaben aus dem Lärmgutachten für die Teilfläche A eine Darstellung und schließlich auch Entwicklung des zukünftigen Gewerbe-, Misch- und Sondergebietes möglich ist.

Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohn- als auch die Erholungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefaßt, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

6.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Generell ist zu beachten, dass bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 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 NDSchG).

Allgemein gilt: Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es wird auf folgendes hingewiesen: *Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.*

6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch die aufwertende und ergänzende Eingrünung mit heimischen Gehölzen Rechnung getragen werden.

6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Energieversorgung: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der RWE. Die Versorgung wird durch regionale Anbieter oder alternative Anbieter im Rahmen eines liberalisierten Marktes sichergestellt. Der Einsatz von regenerativen Energien ist erwünscht. Solare Nutzung soll aber nicht vorgeschrieben werden, da aufgrund der unterschiedlichen Stellungsöglichkeiten der Gebäude nicht immer eine optimale Nutzung möglich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Trinkwasser / Abwasser: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Lingener Land. Die Abwasserentsorgung wird durch den Wasserverband „Lingener Land“ sichergestellt. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Teilfläche A: Im Planungsgebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Abwasserbeseitigungseinrichtungen befinden sich nicht im näheren Umfeld des Planungsgebietes. Ein Anschluss ist nur unter einem hohen finanziellen Aufwand möglich.

Teilfläche B: Im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen. Die Neuverlegung der Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen (Versorgungstrasse) ist durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasserverbandes zu sichern - vorausgesetzt die Anlagen befinden sich im Zuge der Überplanung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der Leitungen ist jeweils ein Schutzstreifen für den Betrieb und die Unterhaltung vorzusehen, der weder überbaut bzw. durch sonstige Anlagen eingeschränkt werden darf.

Teilfläche C: Im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen. Abwasserbeseitigungseinrichtungen sind ca. 700 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Der Anschluss kann durch ein Kleinpumpwerk und einer Abwasserdruckleitung durch Übernahme der Kosten erfolgen.

Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß.

Telekommunikation: Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an vorhandenen

Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist daher erforderlich, daß sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Regen-/Oberflächenwasser: Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) zu sammeln. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Die geplanten Nutzungen in den jeweiligen Teilflächen als auch die Größe der Grundstücke lassen eine Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Flächen zu. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt nach Aussagen NIBIS Kartenserver (Geodatenzentrum Hannover <http://nibis.lbeg.de>) bei um die 25,0 mNN. Das Gelände bewegt sich in den Teilgebieten um mindestens 27-28 mNN, so daß ausreichend Gestaltungsspielraum für eine Versickerung besteht. Weiterhin handelt es sich bei den Standorten laut Bodnekarte um sandige Böden, die eine entsprechende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Eine Versickerungsfähigkeit ist gegeben, wenn die Versickerungsanlagen bzw. Drainleitungen ordnungsgemäß und unterhalb der humosen Schicht angelegt werden.

Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß. Die rechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Auch wenn im Einzelfalle der volle Löschwasserbedarf nicht aus dem Versorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden kann, ergeben sich nach Überzeugung der Samtgemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Die Löschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr verfügen über ein derartiges Fassungsvermögen, daß der ordnungsgemäße Brandschutz gesichert ist. Wenn darüber hinaus zusätzlich Löschwasser zur Verfügung gestellt werden muß, ist im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen zu prüfen, ob zusätzliche Löschbrunnen oder Löschteiche anzulegen sind. Bei der Ausführung sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 10 NNatG hat der Verursacher eines Eingriffs, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Eingriffsbilanzierung: Durch die Bauleitplanung werden vornehmlich Bereiche von untergeordneter Bedeutung in gewerbliche, gemischte und Sonderbaufläche umgewandelt. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als landwirtschaftliche Ackerflächen, Straße und vereinzelte Wohnbebauung/Hoflagen dar. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Im Umweltbericht wurde für die einzelnen Teilflächen jeweils eine Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse vorgenommen, bei der im Ergebnis

- für die Teilfläche A 8.642 WE,
- für die Teilfläche B 11.620 WE,

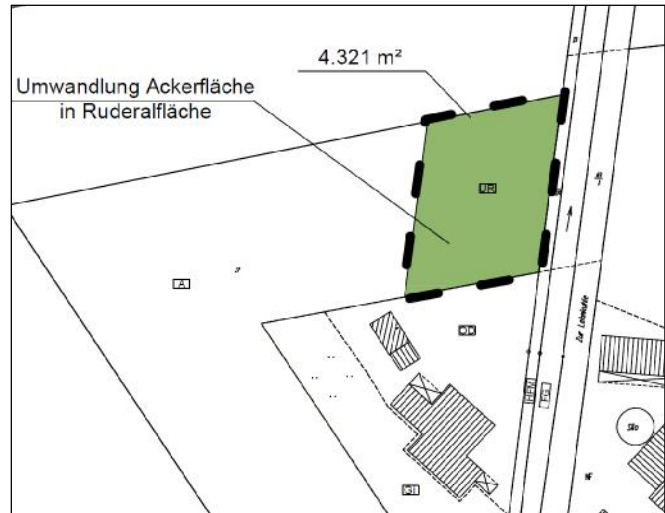
- für die Teilfläche C 2.638 WE und

somit in der Summe ein Kompensationsdefizit von **22.899 Werteinheiten** festgestellt wurde. Dieses Kompensationsdefizit ist durch eine Ersatzmaßnahme auszugleichen.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahme 1 für die Teilfläche A

Es handelt sich um einen Teil des Flurstückes 17 der Flur 41 in der Gemarkung Gersten zu einer Größe von 4.321 m². Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering und liegt direkt nördlich des geplanten Gewerbegebietes. Diese Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und soll nach Genehmigung der verbindlichen Bauleitplanung der natürlichen Entwicklung mit Zielrichtung Ruderalfläche überlassen werden. Durch diese Maßnahme kann eine Aufwertung von 2 Werteinheiten erreicht werden (vorher Acker 1 WE, nachher Ruderalfläche 3 WE). Die umgewandelte Teilfläche erreicht damit einen Flächenwert von 8.642 WE, so dass mit dieser Maßnahme das Kompensationsdefizit von 8.642 WE ausgeglichen werden kann.

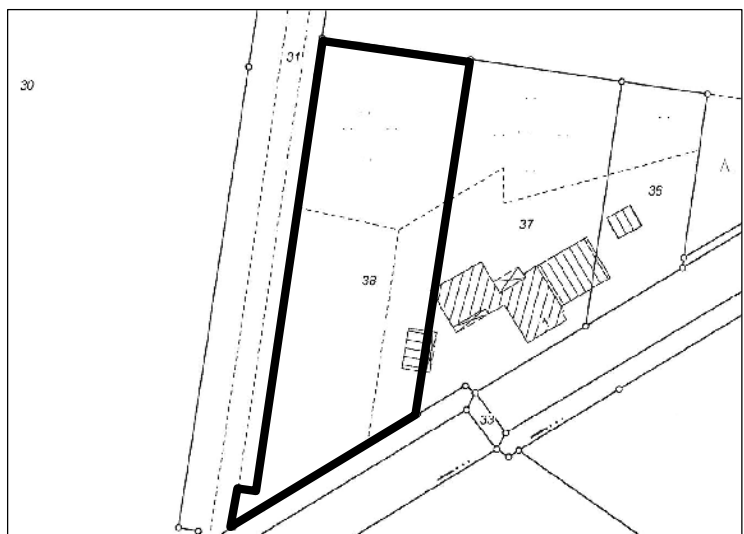


Ersatzmaßnahme 2 für die Teilflächen B und C

Seitens der Gemeinde Langen wird für die Ersatzmaßnahme das Flurstück 38 der Flur 27 in der Gemarkung Langen vorgeschlagen. Das Flurstück wurde als Grünland-Einsaat (GA) genutzt. In 2003 wurde für dieses Flurstück mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland folgende Maßnahme abgestimmt und bilanziert: Herstellung eines Laubwaldes aus einheimischen Arten (WX). Demnach ergibt sich folgende Bilanzierung:

Gemarkung Langen, Flur 27, Flurstück 38	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
IST-Zustand			
Grünland-Einsaat (GA)	3.457	1	3.457
SOLL-Zustand			
Laubwald aus einheimischen Arten (WX)	3.457	3	10.371
Aufwertung			6.914

Von dieser Aufwertung wurde schon ein Kompensationsdefizit von 3.967 WE für den Bebauungsplan Nr.16 „Südlich der Espeler Straße“ verrechnet. Die verbleibenden 2.947 WE sollen nunmehr für das restliche Kompensationsdefizit angerechnet werden (=14.258 WE abzgl. 2.947 WE = verbleibendes Restdefizit 11.311 WE).

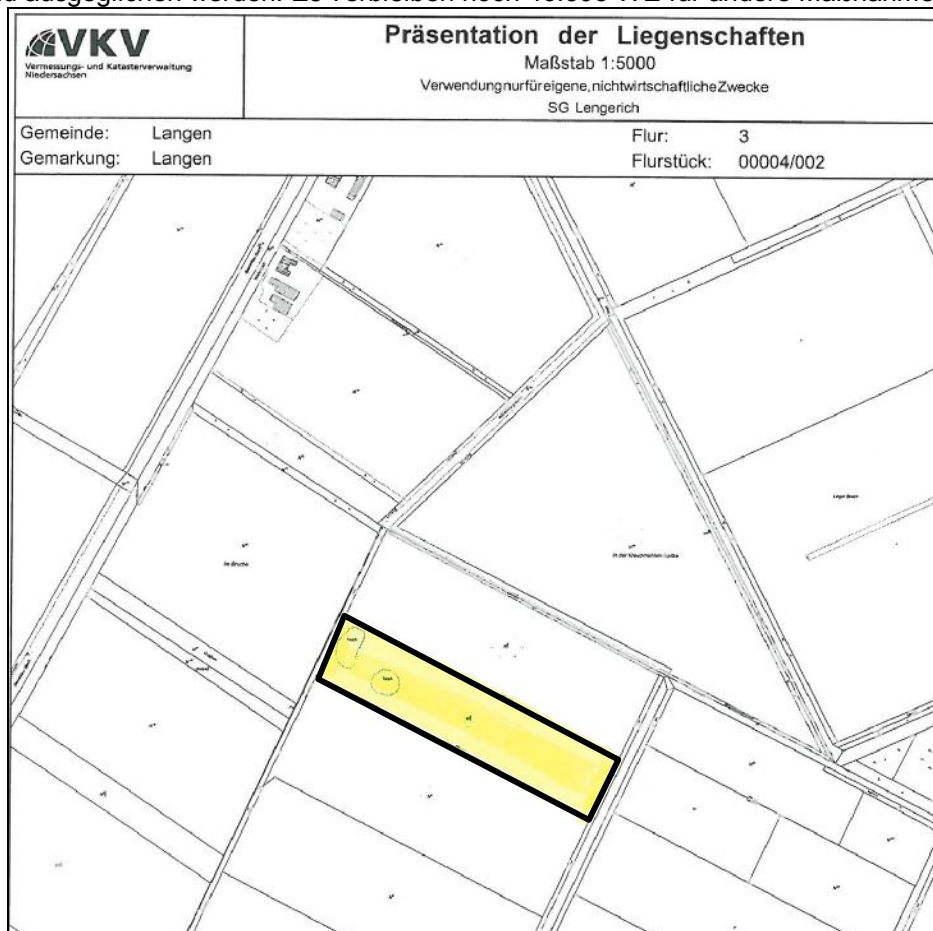


Ersatzmaßnahme 3 für die Teilflächen B und C

Seitens der Gemeinde Langen wird weiterhin für die Ersatzmaßnahme das Flurstück E 4/2 der Flur 3 in der Gemarkung Langen herangezogen. Das Flurstück wurde als Ackerland (Mooracker) genutzt und hat eine Größe von 1,9302 ha. In 2006 wurde für dieses Flurstück mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland folgende Maßnahme abgestimmt und bilanziert: Herstellung einer Grünlandfläche mäßig feuchter Standorte (GMF) mit naturnahen nährstoffarmen Kleingewässern (SOZ). Im Schreiben des Landkreises Emsland vom 15.08.2006 wird zur zukünftigen Nutzung weiter ausgeführt: „Das Flurstück E 4/2 ist für Kompensationszwecke im Rahmen der Bauleitplanung sehr gut geeignet. Nach eingehender hiesiger Prüfung sollte die Umwandlung des dortigen Ackerlandes zu extensiv genutztem Grünland mit dem Einbau von 3 Blänken erfolgen. Ziel dieser Extensivnutzung ist die naturnahe Weiterentwicklung der Fläche. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Extensivnutzung und einer optimalen ökologischen Entwicklung der künftigen Grünlandfläche sind folgende Naturschutzaufgaben erforderlich:

- Nutzung ausschließlich als Mähwiese (insbes. sind die Errichtung von Mieten, Lagerung von Silage und das Abstellen von Geräten außerhalb der Erntezeit unzulässig)
- Keine Veränderung des Gewässerhaushalts
- Düngung ist nur nach dem 01.07. eines Jahres mit Mineraldünger oder Stallmist (bis zu 25/20/40 kg/ha/Jahr NPK-Düngung - kein Geflügelmist) zulässig. Das Ausbringen von Gülle und Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestizide) ist unzulässig.
- Die Erneuerung der Grünlandnarbe und Nachsaaten sind nicht erlaubt
- Mähverbot vom 16.03. bis 20.06. eines Jahres
- Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren
- Vom 15.03. bis 20.06. eines Jahres darf nicht gewalzt oder geschleppt werden
- Die Grünlandbereiche (gilt auch für die 3 Blänken) müssen kurzrasig in den Winter übergehen, d.h. die Fläche muss spätestens im Herbst ganzflächig abgemäht werden.“

Mit Durchführung dieser vorgenannten Maßnahme ist auf dieser Fläche eine Aufwertung von Mooracker (1 WE) auf GMF (4 WE) und somit in der Summe um 57.906 WE (77.208 WE abzgl. Bestand 19.302 WE) möglich. Das restliche Kompensationsdefizit von 11.311 WE kann damit ausreichend ausgeglichen werden. Es verbleiben noch 46.595 WE für andere Maßnahmen.



Fazit:

Unter Berücksichtigung der erreichbaren Werteinheiten durch die Ersatzmaßnahmen kann das vorgenannte Kompensationsdefizit ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden hiermit ausreichend berücksichtigt.

6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden nachteilig berührt, da landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht und umgewandelt werden. Die Flächen stehen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse für die jeweilige Gebietsentwicklung zur Verfügung, so daß durch den Wegfall dieser kleinflächigen Produktionsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beeinträchtigt werden.

Für den **Teilbereich A** wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. In der ergänzenden Stellungnahme (siehe Anlage: Geruchstechnischer Bericht vom 17.02.2011 und Ergänzung vom 31.05.2011) wird ausgeführt:

„Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“

Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der bisher in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen wenn auch „geringen Entwicklungsspielraum“ hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Am 15.11.2011 fand ein Gespräch mit den Eheleuten Cordes im Rathaus der SG Lengerich statt, bei dem die Problematiken erörtert wurden. Die Datengrundlage des Gutachtens wurde angezweifelt. Eine Überprüfung des Büros Zech aus Lingen hat jedoch ergeben, dass die Datenlage korrekt ist und es weiterhin bei einer Gesamtbelastung von 15% der Jahresstunden bleibt und damit eine Ausweisung einer gewerblichen Baufläche grundsätzlich möglich ist.

In einem Urteil des OVG Lüneburg vom 15.01.2004 (Az: 1 KN 128/03) heißt es: „Bei der Bauleitplanung ist abwägungsbeachtlich nicht nur das Bedürfnis danach, den vorhandenen Tierbestand ohne existenzgefährdende Einschränkungen weiter betreiben zu können. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang sein. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt. ... Das Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen.“ ... „... Erweiterungsabsichten des Landwirtes stellen nur einen Belang von mehreren dar und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Planungsfall

durchzusetzen. Die planende Gemeinde darf sie vielmehr je nach Lage der Dinge und des Gewichts der konkurrierenden Interessen auch „wegwägen“. In diesem Zusammenhang ist von Interesse, ob die Bestands- und Erweiterungsinteressen des Landwirts bereits jetzt auf konkurrierende Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Bei der Abwägungsentscheidung ist die Gemeinde auch nicht verpflichtet, dem Landwirt planerisch das zuzuordnen, was sich dieser ohne gemeindliche Planung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gegen die konkurrierenden Nutzungen der umgebenden Wohngrundstücke an Nutzungsmöglichkeiten noch „erstreiten“ könnte. ... Zu berücksichtigen ist schließlich, dass die planende Gemeinde der Abwägungsentscheidung nicht die vorhandene Betriebsweise zugrundelegen muss. Sie darf ihrer Planung vielmehr eine optimale, d.h. dem Stand der Technik entsprechende Aufstellungsform ... unterstellen. Dies gilt selbst dann, wenn dem Landwirt ein solches Tun bislang noch nicht auf der Grundlage des § 22 BImSchG aufgegeben worden ist.“ Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese zeigen die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten auf, die erforderlichenfalls auch unter Berücksichtigung von Abluftreinigungsanlagen neuester Technik zu realisieren wären. Für den Betrieb Cordes ist daher grundsätzlich festzuhalten, dass er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen Entwicklungsspielraum hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so dass durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet **Teilfläche B** befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Langen. Landwirtschaftliche Betriebe (Hofstandorte mit Tierhaltung) in der näheren und angrenzenden Umgebung sind durch diese Planung nicht betroffen.

Für die **Teilfläche C** „Am Esch“ ist anzuführen, daß es sich bei angestrebten Planung um die Darstellung von Sonderbauflächen für „Therapeutisches Reiten“ geht. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen für Pferde erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Mit Verweis auf Punkt 6.1 „Immissionen“ dieser Begründung ist im Fazit festzuhalten, daß keine Nachteile für die Landwirtschaft zu beschreiben sind.

Allgemeiner Hinweis: Die Nutzer der zukünftigen Baugebiete haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Alle Teilflächen sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Forstwirtschaftliche Belange sind nicht tangiert, da sich weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung Waldflächen befinden.

6.7 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet Teilfläche A liegt nördlich der Ortslage von Gersten an der Gemeindestraße „Zur Lehmkuhle“, über die die Erschließung sichergestellt wird.

Für den Teilbereich B und C sind Sonderbauflächen „Wohnen mit Pferdehaltung“ bzw. „Therapeutisches Reiten“ vorgesehen. Das damit einhergehend zu erwartende Verkehrsaufkommen wird deutlich geringer sein als z.B. bei einer gewerblichen Baufläche angenommen werden kann.

Für das Teilgebiet B, welches sich nordwestlich der Ortslage von Langen nördlich der Landesstraße 60 befindet, ist die Erschließung der zukünftigen privaten Fläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ nicht über die Straße „Zum Diek“, sondern über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Da hier eine rein private Nutzung geplant ist, kann eine Erschließung über den direkt an das Sondergebiet angrenzenden gemeindeeigenen Wirtschaftsweg vertreten werden.

Für das Teilgebiet C ist ein Sondergebiet „Therapeutisches Reiten“ ohne gravierenden Betriebsverkehr vorgesehen. Mit dieser Nutzung ist nur sehr wenig zusätzlicher Verkehr zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung dieser Sonderbaufläche soll über die vorhandene Gemeindestraße "Am Esch" auch zur Landesstraße 60 erfolgen.

6.8 Sonstige Belange

Wasserverband Lingener Land: Die Teilfläche B liegt innerhalb des WSG Grumsmühlen, Schutzzone 111 A. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch entsprechende Planvorhaben muss zu jedem Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Insbesondere im Zuge von Versiegelungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass z. B. nicht wassergefährdendes Schottermaterial (u. a. kein Recyclingschotter) eingebaut wird. Ist eine Offenlegung des Grundwassers zu vermeiden. Entsprechende technische Schutzeinrichtungen im Falle eines Havariefalles (auslaufendes Öl, etc.) sind während der Durchführung von Planvorhaben zu gewährleisten.

Wasserwirtschaft: Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 "Untere Hase" weist darauf hin, dass die Teilfläche A "Zur Lehmkuhle" betroffen ist. Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

Ferngasleitung: Von der Teilfläche B in der Gemeinde Langen wird die Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH betroffen. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Der Bestand und der Betrieb der Ferngasleitung sind zu gewährleisten. Die bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw., dürfen nicht eingeschränkt oder behindert werden.

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

6.9 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Planes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung anliegender Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.
3. Die Teilfläche B liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Grums-mühlen, Schutzzone III A. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.“

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich wird eine 43.Änderung erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Es sind drei

Änderungsbereiche vorgesehen, von denen einer in der Gemeinde Gersten und zwei in der Gemeinde Langen liegen.

Die Plangebiete liegen alle im Gebiet der Samtgemeinde Lengerich im südöstlichen Bereich des Landkreises Emsland. Die beiden Mitgliedsgemeinden Langen und Gersten liegen im westlichen Samtgemeindegebiet der Samtgemeinde Lengerich (rd. 9.138 Einwohner, 142,87 km²). Die Gemeinde Gersten hat derzeit etwa 1.240 Einwohner, das entspricht bei einer Fläche von 28,83 km² etwa 43 Einwohner je km². Die Gemeinde Langen hat etwa 1.440 Einwohner, das entspricht bei einer Fläche von 33,53 km² ebenso etwa 43 Einwohner je km².

Neben den gewerblichen kleineren und mittleren Betrieben ist in beiden Gemeinden Gersten und Langen noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch in neuen Gewerbegebieten geschaffen. Überregional ist eine Tendenz hinsichtlich neuer Erwerbsstrukturen im ländlichen Raum auszumachen. Entwicklungen, die die Vorteile des ländlichen Raumes nutzen. Hierzu zählt auch die Pferdehaltung im privaten als auch gewerblichen und therapeutischen Sektor.

Teilfläche A: An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeslag Lügering ansässig. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die jetzt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche des ortsansässigen Unternehmens Lügering soll nunmehr als gewerbliches Bauland entwickelt werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten.

Teilfläche B: An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen ist neben der Darstellung neuer gemischter Bauflächen auch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ vorgesehen. Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden.

Teilfläche C: An der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Langen soll nunmehr eine Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“ dargestellt werden. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Christophorus-Werk Lingen e.V. therapeutisches Reiten angeboten werden. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Der Samtgemeinderat hat am 10.02.2011 die Durchführung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich beschlossen.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Bauleitplan einen Umweltbericht beizufügen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen

Die Mitgliedsgemeinde Gersten beabsichtigt entsprechend der konkreten Erweiterungsabsicht eines Betriebes die Schaffung eines gewerblichen Baugebietes:

Teilfläche A: An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeslag Lügering ansässig. Diese metallverarbeitende Firma stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die jetzt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche des ortsansässigen Unternehmens Lügering soll nunmehr als gewerbliches Bauland entwickelt werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten. Auch wenn südlich des Ortskernes von Gersten noch gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, kann eine Nichtdurchführung dieser Planänderung die Abwanderung des Unternehmens nebst den Arbeitsplätzen und den Gewerbesteuererträgen in andere Gemeinden zur Folge haben. Dieses zu verhindern und den Betrieb Lügering sowie insbesondere auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten und der Samtgemeinde Lengerich zu sichern und zu halten, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, so daß diese 43. Flächennutzungsplanänderung begründet ist.

Die Mitgliedsgemeinde Langen beabsichtigt die Schaffung von zwei Sonderbauflächen, die zum einen das Wohnen mit Pferdehaltung ermöglichen und zum anderen die Entwicklung eines Standortes für therapeutisches Reiten zulassen soll:

Teilfläche B: An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen ist neben der Darstellung neuer gemischter Bauflächen auch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ vorgesehen. Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtermittelhandlung), so daß ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist. Weiterhin soll eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ dargestellt werden. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle. Diese besondere Kombination aus Wohnen und benachbarter Pferdehaltung ist ein Novum innerhalb der Gemeinde, soll aber dem konkreten lokalen Bedarf entsprechend umgesetzt werden.

Teilfläche C: An der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Langen soll nunmehr eine Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“ dargestellt werden. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Christophorus-Werk Lingen e.V. therapeutisches Reiten angeboten werden. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden. Um dieses Ansinnen zu ermöglichen, sind bauliche Anlagen erforderlich, für die jedoch eine entsprechende Bauleitplanung Voraussetzung ist. Die hier vorgesehene Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes mit der potentiellen zukünftigen Schaffung von Arbeitsplätzen, ist ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel, so daß diese 43. Flächennutzungsplanänderung begründet ist.

Die konkreten Nachfragen bzw. die konkreten Erweiterungs- bzw. Entwicklungsabsichten sind vorhanden. Diesen wollen nunmehr die Gemeinden Gersten und Langen nachkommen, da diese Planungen aus kommunaler Sicht städtebaulich vertretbar. Die Bedarfe sind nachvollziehbar und tragen gleichfalls zur wirtschaftlichen Entwicklung der jeweiligen Gemeinde bei. Alternativen wurden grob geprüft. Aufgrund der derzeitigen Bestands- und Eigentumssituation haben sich aber keine sinnvollen Alternativen ergeben, so daß eine Detailprüfung nicht weiter verfolgt worden ist.

Für die Entwicklung des Geltungsbereiches als gemischte und gewerbliche Baufläche wird daher die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Die von diesen Änderungen betroffenen Flächen befinden sich in einem anthropogen überformten Landschaftsbereich. Es ist festzustellen, dass eine Bauflächendarstellung in den jetzt für eine Beplanung vorgesehenen Bereichen sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der Nachfrage begründet ist.

Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (Flächen für die Landwirtschaft) wird für den Geltungsbereich der 43. Änderung folgende Flächennutzung dargestellt:

Teilfläche A rd. 1,1 ha gewerbliche Bauflächen (G)

Teilfläche B rd. 1,3 ha gemischte Bauflächen (M) und rd. 1,3 ha Sonderbaufläche Wohnen mit Pferdehaltung (SO1)

Teilfläche C rd. 0,6 ha Sonderbaufläche Therapeutisches Reiten (SO2)

Im Rahmen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sind nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gewerbliche (G), gemischte (M) und Sonderbauflächen (SO) dargestellt worden, um die gemeindlichen Planungsziele erreichen zu können.

Der Flächennutzungsplan soll nur die Grundzüge der Bodenordnung darstellen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Aus städtebaulichen Gründen ist es nunmehr erforderlich, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich dieser Änderung dargestellten Flächen für Landwirtschaft nunmehr als gemischte, gewerbliche und Sonderbaufläche darzustellen. Durch die genannten Darstellungen werden Versiegelungen durch Überbauung (Gebäude, Außenanlagen) bauleitplanerisch vorbereitet.

Die Plangebiete sollen über die jeweils angrenzenden Straßen an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden werden.

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB (i.d.F. vom 22.07.2011) i.V.m. §18 (1) BNatG (Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.09.2009) zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für den Geltungsbereich als auch für die angrenzende Umgebung keine Darstellungen enthalten. Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden. Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (Entwurf 2010) Darstellungen als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ enthalten.

Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um zukünftige gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen. Betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang sind im Planungsgebiet weniger zu erwarten. Im Folgenden werden bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung/Zerstörung von Böden durch Aushub und Bodenverdichtung
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase

Anlagebedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung
- erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser
- Überbauung durch Gebäude, Nebenanlagen etc.
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB)

Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Lengerich vom 17.03.2011.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Teilfläche A: "Zur Lehmkuhle" in Gersten: Der Teilbereich soll als Gewerbegebiet dargestellt werden. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Cordes, dessen Immissionsradien das Gebiet schneiden. Im Sinne der GIRL erhöhen sich die Schutzansprüche im Planbereich. Dies könnte zu einer Überschreitung des Grenzwertes von IW 15 führen und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Cordes einschränken. Wir empfehlen zunächst eine gutachterliche Untersuchung.

Teilfläche B: "Zum Diek, Klein Tirol" in Langen: Der Teilbereich soll als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt werden. Es bestehen unsererseits keine Bedenken.

Teilbereich C: "Heilpädagogisches Voltigieren" in Langen: Der Teilbereich soll als Gewerbegebiet dargestellt werden. Westlich des Gebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb Freese. Für den Planbereich sollte festgelegt werden, dass keine höheren Schutzansprüche als bisher geltend (für Wohnhäuser im Außenbereich) abgeleitet werden können. Dies ist von der späteren Nutzung des Gewerbegebietes (mit Pferdehaltung) gleichermaßen ableitbar.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Für den Teilbereich A wurde zwischenzeitlich ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter

gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der bisher in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen wenn auch „geringen Entwicklungsspielraum“ hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die Teilfläche C „Am Esch“ ist anzuführen, daß es sich bei nunmehr angestrebter Planung um die Darstellung von Sonderbauflächen für „Therapeutisches Reiten“ geht. Ein Gewerbegebiet ist nicht mehr vorgesehen. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Zu der vorgesehenen Planung nehme ich in straßenbau- und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Die Teilfläche A befindet sich nördlich der Ortslage von Gersten an einer Gemeindestraße. Hierfür ist meine Zuständigkeit nicht gegeben.

Die Teilfläche B liegt nordwestlich der Landesstraße 60 in der Ortslage von Langen. In Bezug auf die Landesstraße 60 liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche sowie einer gewerblichen Baufläche. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Gemeindestraße „Zum Diek“ zur Landesstraße 60 bestehen Bedenken im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 60. Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Landesstraße entspricht im gegenwärtigen Ausbauzustand, insbesondere im Einmündungsbereich, nicht den Anforderungen einer verkehrsgerechten Erschließungsstraße. Durch die vorhandene befestigte Fahrbahnbreite der Gemeindestraße von nur ca. 3,5 m ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr im Einmündungsbereich der L 60 nicht möglich. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Ausweisung des Plangebietes grundsätzlich keine Bedenken unter folgender Auflage: „Sollte es zu einer Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl Kraftfahrzeug-, als auch Rad- und Fußgängerkehr – im Einmündungsbereich kommen, so hat die Gemeinde Langen zu ihren Lasten alle erforderlichen Folgemaßnahmen zur Beseitigung der Gefährdungen in Abstimmung mit dem Land durchzuführen. Art und Umfang der Folgemaßnahmen werden bestimmt durch die Feststellung der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Emsland“.

Der Teilbereich C liegt ca. 250 m südlich der Landesstraße 60 nördlich der Ortslage von Langen. In Bezug auf die Landesstraße 60 liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Der Ausweisung der Teilfläche C mit verkehrlicher Erschließung über die vorhandene Gemeindestraße "Am Esch" zur Landesstraße 60 kann in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugestimmt werden. Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Landesstraße entspricht im gegenwärtigen Ausbauzustand, insbesondere im Einmündungsbereich, nicht den Anforderungen einer verkehrsgerechten Erschließungsstraße. Durch die vorhandene befestigte Fahrbahnbreite der Gemeindestraße von nur ca. 3,0 m ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr im Einmündungsbereich der L 60 nicht möglich. Darüber hinaus ist die erforderliche Übersicht an der Einmündung der Gemeindestraße in die Landesstraße in Richtung Lingen nicht vorhanden. Wie in der Örtlichkeit festgestellt, kann das Plangebiet auch über eine rückwärtige Gemeindestraße, die im Osten verkehrsgerecht an die Kreisstraße 322 angebunden ist,

erschlossen werden. Zur Klärung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes hat vor Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit der Gemeinde Langen und dem Geschäftsbereich Lingen zu erfolgen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Für den Teilbereich B und C sind Änderungen dahingehend geplant, daß in diesen Bereichen nicht mehr gewerbliche Bauflächen, sondern Sonderbauflächen „Wohnen mit Pferdehaltung“ bzw. „Therapeutisches Reiten“ dargestellt werden sollen. Das dann zu erwartende Verkehrsaufkommen wird deutlich geringer sein als bei einer gewerblichen Baufläche angenommen werden kann.

Für das Teilgebiet B ist die Erschließung der zukünftigen privaten Fläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ nicht über die Straße „Zum Diek“, sondern über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Da hier eine rein private Nutzung geplant ist, kann eine Erschließung über den direkt an das Sondergebiet angrenzenden gemeindeeigenen Wirtschaftsweg vertreten werden. Bei einem Ortstermin am 22.06.2011 mit dem Leiter der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen, Herrn Haberland, wurde festgehalten, daß aufgrund der Nutzungsänderung und nunmehr vorgesehen Darstellung als „Wohnen mit Pferdehaltung“ keine Bedenken mehr bzgl. der Erschließung über den angesprochenen Wirtschaftsweg mehr bestehen. Die Aufnahme der Auflage ist nicht mehr erforderlich.

Für das Teilgebiet C hat ebenfalls eine Abstimmung im Zuge eines Ortstermines am 22.06.2011 mit dem Leiter der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen, Herrn Haberland, stattgefunden. Da nunmehr kein Gewerbegebiet, sondern ein Sondergebiet „Therapeutisches Reiten“ ohne gravierenden Betriebsverkehr vorgesehen ist und somit nur wenig zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist, gibt es seitens der Landesstraßenbehörde keine Bedenken mehr.

Wasserverband Lingener Land: gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes keine Einwände oder Bedenken.

Hinweis zu Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Planungsgebiete:

Teilfläche A: Im Planungsgebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Abwasserbeseitigungseinrichtungen befinden sich nicht im näheren Umfeld des Planungsgebietes. Ein Anschluss ist nur unter einem hohen finanziellen Aufwand möglich.

Teilfläche B: Im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen. Die Neuverlegung der Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen (Versorgungsstrasse) ist durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasserverbandes zu sichern - vorausgesetzt die Anlagen befinden sich im Zuge der Überplanung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der Leitungen ist jeweils ein Schutzstreifen für den Betrieb und die Unterhaltung vorzusehen, der weder überbaut bzw. durch sonstige Anlagen eingeschränkt werden darf.

Teilfläche C: Im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen. Abwasserbeseitigungseinrichtungen sind ca. 700 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Der Anschluss kann durch ein Kleinpumpwerk und einer Abwasserdruckleitung durch Übernahme der Kosten erfolgen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließung der Bauflächen wird eine einvernehmliche Lösung mit dem Wasserverband Lingener Land abgestimmt.

PLEdoc GmbH:von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLiNE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Die uns mit Ihrer obengenannten Zuschrift übermittelten Planunterlagen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans senden wir Ihnen als Anlage zurück. Von der Teilfläche B in der Gemeinde Langen wird die Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH betroffen. In den Bereichen der Teilflächen A und C sind Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH nicht vorhanden. In den Flächennutzungsplan Teilfläche B haben wir daher die Trassenführung der eingangs genannten Ferngasleitung grafisch übernommen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse). Die Darstellung der Ferngasleitung ist im Flächennutzungsplan nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Wir bitten Sie den Verlauf der Ferngasleitung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der Ferngasleitung gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplans sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitung sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Ergänzend fügen wir auch das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen bei. Sofern diese Anregungen und Hinweise berücksichtigt

werden, bestehen unsererseits gegen die 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche B, keine Bedenken.

Im Bereich 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich sind Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG nicht vorhanden. Sie teilen uns mit, dass die Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft im Zuge dieser Bauleitplanung nachgewiesen werden. Da eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH / GasLINE GmbH durch die noch auszuweisenden Flächen nicht auszuschließen ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Der Verlauf der Ferngasleitung wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, in der Legende erläutert und im Erläuterungsbericht entsprechend erwähnt. Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“: ... seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ bestehen gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich im Bereich der Teilfläche A „Zur Lehmkuhle“ keine Bedenken. Die Teilflächen B und C liegen außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“, so dass der Verband hier nicht betroffen ist. Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“ nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasserhaushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.

Vereinigung des Emsländischen Landvolkes e.V. – Landwirtschaftlicher Kreisverein: Aus der Sicht der Landwirtschaft ist zur Teilfläche C offensichtlich übersehen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Reitbetriebes der tierhaltende landwirtschaftliche Betrieb Hermann Freese, Langen ansässig ist. Diesem ist auch ein Baufenster zugewiesen worden, auf dem er seinen tierhaltenden Betrieb erweitern kann. Soweit in Ihrer Beschreibung des Vorhabens davon ausgegangen wird, dass in der Umgebung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung sich befinden, ist dies nicht zutreffend.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Der Hinweis ist richtig. Südwestlich der Teilfläche C „Am Esch“ befindet sich der Betrieb Freese und nordöstlich der Betrieb Bauer. Beiden sind im Rahmen der in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Langen Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen zugewiesen worden. Zu den möglichen Auswirkungen ist auszuführen, daß es sich bei nunmehr angestrebter Planung um die Darstellung von Sonderbauflächen für „Therapeutisches Reiten“ geht. Ein Gewerbegebiet ist nicht mehr vorgesehen. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 „Ems I“: ... gegen den obigen Flächennutzungsplan (Teilflächen B und C der Gemeinde Langen) bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 „Ems I“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z. B. Kaienfehngraben) zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Teilfläche A der Gemeinde Gersten befindet sich nicht in unserem Verbandsgebiet und Zuständigkeitsbereich. Hierzu wenden Sie sich bitte an den Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände in Meppen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Emsland – Städtebau: Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung bestimmt sich wesentlich aus einer schlüssigen planerischen Konzeption der Gemeinde. Ausschließlich städtebauliche Gründe (§ 1 Abs. 6 BauGB) rechtfertigen eine Bauleitplanung. Die Bauleitplanung muss zudem auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und hat diese zu gewährleisten.

Teilfläche A: Die Darstellung einer weiteren gewerblichen Fläche „in der freien Landschaft“ ist nicht vereinbar mit den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sofern die Erweiterung des

bestehenden Schlossereibetriebes aus städtebaulichen Gründen bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll, ist das Plangebiet auf die Größe des konkreten Vorhabens zu beschränken.

Teilfläche B: Es ist u.a. beabsichtigt, einen bisher dem Außenbereich zuzuordnenden und ausschließlich aus Wohnhäusern bestehenden Siedlungssplitter als gemischte Baufläche zu überplanen. Daran anschließend soll dann eine gewerbliche Fläche dargestellt werden. Hierzu wird vorsorglich auf das Urf. des OVG Münster vom 19.10.1993 – 10a NE 41.89 – verwiesen. Danach ist die Ausweisung eines nur aus Wohnhäusern bestehenden bebauten Bereichs als Mischgebiet als „Konfliktlösung auf dem Papier“ fehlerhaft, wenn lediglich die Schwelle der zugelassenen Immissionsbelastung heraufgesetzt werden soll.

Teilfläche C: Die Darstellung einer weiteren gewerblichen Fläche „in der freien Landschaft“ ist nicht vereinbar mit den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ich rege an, ausschließlich den südlichen Teil des beabsichtigten Plangebietes zu überplanen, und zwar als Sonderbaufläche/Sondergebiet.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:

Zu Teilfläche A: Die Erweiterung des bestehenden Betriebes soll aus städtebaulichen Gründen (u.a. Erhalt und Sicherung eines Betriebsstandortes und der Arbeitsplätze) durchgeführt werden. Das Plangebiet wird auf die Größe der konkreten Erweiterungsabsicht beschränkt.

Zu Teilfläche B: Die Festsetzung als Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) im Geltungsbereich soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so daß eindeutig ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist. Daher wird weiterhin an der Darstellung von Mischbauflächen festgehalten, um den Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Weiterhin soll statt des ehemals angedachten Gewerbegebietes eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ dargestellt werden. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle.

Teilfläche C: Der Anregung wird gefolgt. Es wird der südliche Teil des Gebietes als Sondergebiet dargestellt. Der vorhandene Stall an der Straße „Am Esch“ wird einbezogen und stellt die nördliche Grenze dar.

Zusammenfassend sind für die Teilflächen A, B und C in den Mitgliedsgemeinden Gersten und Langen folgende Änderungen vorgesehen:

- A) „ZUR LEHMKUHLE“ IN DER GEMEINDE GERSTEN: Beschränkung des Geltungsbereiches auf das für die Erweiterung des dortigen Schlossereibetriebes erforderliche Maß.
- B) „ZUM DIEK“ IN DER GEMEINDE LANGEN: Darstellung gemischter Baufläche an der Straße „Zum Diek“ bleibt; die ursprünglich angedachte gewerbliche Baufläche wird geändert in Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“, da hier privates Wohnen mit Pferdehaltung vorgesehen ist.
- C) „AM ESCH“ IN DER GEMEINDE LANGEN: Statt der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Baufläche wird nur der südliche Teil nunmehr als Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“ dargestellt. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Christophorus-Werk Lingen e.V. therapeutisches Reiten angeboten werden.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert; Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 04.04.2011 bis 18.04.2011 bei der Samtgemeinde Lengerich, Mittelstraße 15, die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Es waren keine Personen erschienen. Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von UVP-pflichtigen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der UVP relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und den von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen gekoppelt, die im Folgenden betrachtet werden.

In der näheren Umgebung der drei Plangebiete befinden sich vereinzelte Wohnhäuser bzw. Hofstellen. Funktionale Verbindungen insbesondere hinsichtlich der Naherholung bestehen zur freien Landschaft in der Umgebung.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Vorbelastungen bestehen in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung in der nahen Umgebung (z.B. Gerüche, Stäube) sowie durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen. Diese Lärm- und nur zeitweise auftretenden Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung spielen jedoch nur eine sehr geringe Rolle, da es sich hier um einen noch ländlich/dörflich geprägten Bereich handelt und diese Vorbelastungen allgemein bekannt und akzeptiert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Geltungsbereiches werden außer der vorhandenen Bebauung landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In den Randbereichen befindet sich ein Graben sowie mittig auf der Fläche Ruderalfluren und Gebüsche (Biotopkürzel nach O. v. Drachenfels; vgl. Bestandsplan i. d. Anlage)

Teilfläche A:

A Ackerflächen

GI Ackergras: derzeit genutzt als Intensivgrünland Pferdeweide

OD Gebäude und Hoffläche

FG/HFM grabenbegleitende Strauch-Baumhecke mit Eiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Erle; Graben im Regelprofil ausgebaut, unterliegt einer kontinuierlichen Unterhaltung, wasserführend.

Teilfläche B:

A Ackerflächen

EB Weihnachtsbaumplantage

OE Einzelhausbebauung

Teilfläche C:

DOZ Rohboden bzw. aufgeschütteter Boden; Nutzung als Paddock

GI Intensivweide für Pferde

HFM/FG grabenbegleitende Strauch-Baumhecke aus Erle; Graben im Regelprofil ausgebaut, unterliegt einer kontinuierlichen Unterhaltung, z.Z. der Bestandsaufnahme wasserführend.

HB Baumreihe aus Eichen (Stammdurchmesser >30 cm) sowie eine gartenähnliche neuzeitliche Unterpflanzung u.a. mit Rhododendren

OD vorhandenes Stallgebäude

Einschätzung aus faunistischer Sicht:

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet keinerlei Aussagen bzgl. einer besonderen Bedeutung der Geltungsbereichsflächen bzw. direkt angrenzender Flächen für die Fauna. Des Weiteren enthalten auch die Karten des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) keine Angaben bzgl. avifaunistisch wertvoller Bereiche (weder Brut- noch Gastvögel). Auf Ackerflächen können nach dem Umpflügen und beim Aufwachsen, dieses z.T. chemisch artenarm gehaltenen Bereiches kaum Insekten der Krautschicht leben. Dieser Biotoptyp bietet lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepasster bzw. unempfindlicher Arten. Gleiches gilt für die Rohbodenfläche des Paddocks an der Straße Am Esch. Einen etwas strukturreicheren Lebensraum für die Tierwelt bieten die Strauch- und Baumhecken. Sie bieten einer größeren Zahl angepasster und unempfindlicher Arten Lebensraum gegenüber dem Habitat eines Ackers. Ruderalfluren an Acker- und Straßenrändern sind bei artenreicher Ausprägung, größerer Flächenausdehnung und fehlenden bzw. geringen anthropogenen Einflüssen, wichtige Lebens- und Teillebensräume für zahlreiche Insekten und Kleinsäuger. Bei der vorhandenen, relativ artenarmen Ruderalflur können aufgrund des anthropogenen Einflusses und der relativ häufigen Mahd sowie der geringen Breite nur bedingt derartige Funktionen erfüllt werden. Negative Einflüsse entstehen zudem auch durch die Abdrift von Pestiziden und Düngemitteln, die auf angrenzenden Ackerflächen eingesetzt werden. Eine Bedeutung für die heimische Fauna kann nicht herausgestellt werden.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Da es sich bei den vorhandenen Flächen größtenteils um anthropogen beeinflusste und/oder deutlich überformte Biotope handelt, kann dies nicht als Vorbelastung gewertet werden. Es besteht jedoch insgesamt eine Empfindlichkeit gegenüber einer intensiveren Nutzung. Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaft, die nach Osten und Süden als landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturlandschaft angesprochen werden kann. Empfindliche Ökosysteme, sensible oder schutzwürdige Bereiche und Gebiete mit einem Schutzstatus sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Überprüfung:

Durch den Dipl.-Biologen K.D. Moormann wurden in 2011 faunistische Untersuchungen der einzelnen Teilgebiete durchgeführt. In den jeweiligen Zusammenfassungen wurde ausgeführt:

Teilfläche A

Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und faunistische Kartierungen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Plangebiet Gersten, Lügering in 2011: Es konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich am Standort Gersten / Lügering festgestellt werden.

Teilfläche B

Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und faunistische Kartierungen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Plangebiet Langen, Am Diek in 2011: Es konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich am Standort Langen / Am Diek festgestellt werden.

Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde in 2011 im Plangebiet und dessen Umgebung eine Fledermauserfassung durchgeführt. Aus der Sicht der Säugetiere bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich im Plangebiet Am Diek, Langen.

Teilfläche C

Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und faunistische Kartierungen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Plangebiet Langen, Am Esch in 2011: Es konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich am Standort Langen / Am Esch festgestellt werden. Es wird empfohlen, die westlich an die Planungsfläche angrenzenden Grünlandflächen als Nahrungsraum für Fledermäuse und den Turmfalken zu erhalten.

Schutzgut Boden

Der Boden hat vielfältige Aufgaben im Naturhaushalt. Er bildet den Lebensraum für Bodenorganismen sowie die Schutzschicht und den natürlichen Filter für Grundwasservorkommen. Weiterhin stellt er die Trägersubstanz und Nährstoffreservoir für Pflanzen dar und kommt als Lagerstätte für Bodenschätze in Frage. Weiterhin gibt der Boden Zeugnis natur- und kulturhistorischer Entwicklungen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist Lebensgrundlage für Flora und Fauna und Basis für Nahrungs- und Nutzpflanzenproduktion. Die nachfolgenden Aussagen zu den Bodenverhältnissen der Geltungsbereiche stützen sich auf Angaben aus der Digitalen Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (NLFb, Hannover 1997).

Im Geltungsbereich Teilfläche A handelt es sich um den Bodentyp Tiefumbruchboden mit dem Profiltyp Sand aus fluviatilen Ablagerungen. Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen ist der Boden des Geltungsbereichs im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung. Der Grundwasserstand liegt bei etwa 22,5 – 25 mNN (vgl. <http://nibis.lbeg.de>) und damit etwa 1-2 m unter GOK.

Im Geltungsbereich Teilfläche B und C handelt es sich ebenfalls um den Bodentyp Tiefumbruchboden mit dem Profiltyp Sand aus fluviatilen Ablagerungen. Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen ist der Boden des Geltungsbereichs im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung. Der Grundwasserstand liegt im Gebiet „Zum Diek“ (TF B) bei etwa 25 – 27,5 mNN und im Gebiet „Am Esch“ (TF C) bei 27,5 – 30 m (vgl. <http://nibis.lbeg.de>). Die GW-Spiegel dürften sich somit beide bei etwa 1,5-2 m unter GOK bewegen.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: U.a. aufgrund der weitestgehenden Überformung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzung liegt hier eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die überwiegend anthropogene Entstehung oder zumindest Überprägung der Böden, insbesondere die teilweise Verdichtung und Bebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Pflanzenschutzmitteleinsatz etc.) sind als Vorbelastung zu werten. Eine Empfindlichkeit besteht dennoch gegenüber einer Versiegelung von Flächen. Vorbelastungen der Böden im Untersuchungsgebiet, die über die beschriebene Beeinflussung der Böden hinausgehen, sind nicht bekannt.

Bodenkontaminationen/Altablagerungen: Aufgrund der bisherigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) und der Lage in der Region ist davon auszugehen, dass keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenkontamination vorliegen.

Schutzgut Wasser

a) Grundwasser

Die Teilflächen A und C befinden sich außerhalb von Wassereinzugsgebieten. In allen Teilflächen liegen laut Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (- Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) hinsichtlich der Grundwasserleiter örtlich stark wechselnde Entnahmebedingungen vor. Innerhalb der Plangebiete können mögliche Vorbelastungen des Grundwassers durch Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Gülleeintrag), Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) und Straßenabwässer (Spritzwasser) vorliegen.

Die Teilfläche B liegt innerhalb des WSG Grumsmühlen, Schutzzone 111 A. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch entsprechende Planvorhaben muss zu jedem Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Insbesondere im Zuge von Versiegelungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass z. B. nicht wassergefährdendes

Schottermaterial (u. a. kein Recyclingschotter) eingebaut wird. ist eine Offenlegung des Grundwassers zu vermeiden. Entsprechende technische Schutzeinrichtungen im Falle eines Havariefalles (auslaufendes Öl, etc.) sind während der Durchführung von Planvorhaben zu gewährleisten. Der mittlere Grundwasserstand befindet sich im Bereich der Teilfläche B bei 1 - 2 m unterhalb der Geländeoberfläche und liegt zwischen 24,50 - 25,50 m NN.

Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt im Teilgebiet A (Lehmkuhle Gersten) bei 22,5-25 mNNm und im Gebiet „Am Esch“ (TF C) bei 27,5 – 30 m. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländehöhen liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei etwa 1-2 m unter GOK. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im langjährigen Mittel Werte zwischen 250-320 mm/a (im Mittel bei 280 mm/a im Teilgebiet B) mit einem langjährigen Jahresniederschlag von 798 mm.

Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich auf der relevanten, filtrierenden Bodenschicht (mechanische und physikalisch-chemische Filterung) an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb der Geltungsbereiche A, B und C ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als relativ hoch einzustufen.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Auswirkung zu beurteilen. Einschränkend ist anzuführen, daß sich die Erheblichkeit deutlich reduziert, wenn das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert oder als Brauchwasser aufgefangen.

b) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb der Plangebiete nicht vorhanden. Allerdings grenzen im Regelprofil ausgebaute und bis 2 m tief in das Gelände einschneidende Entwässerungsgräben an die Teilflächen A (Zur Lehmkuhle Gersten) und C (Am Esch, Langen). Sie werden von den Planungen jedoch nicht tangiert, so daß auch kein Risikopotential zu beschreiben ist. Aus diesem Grund wird auf die weitere Diskussion Vorbelastungen und Empfindlichkeit verzichtet.

Schutzgut Klima / Luft

Großklimatisch gesehen befinden sich alle Teilgebiete innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Wasserüberschuß von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als mittel bis lang bezeichnet (Ø 220 Tage/Jahr). Die Hauptwindrichtung ist West.

Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches werden durch die Klimafaktoren Grundwasserflurabstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt. Nachfolgend werden die einzelnen mikroklimatischen Besonderheiten der Geltungsbereiche aufgeführt:

Ackerklima: Allgemein zeichnet sich das thermische Verhalten der Ackerflächen durch eine rasche Erwärmung und den damit verbundenen konvektiven Luftaustausch in den Morgen- und Vormittagsstunden sowie durch eine relativ schnelle Abkühlung der Ackerflächen in den Abendstunden aus. Oft tragen diese Flächen zur Kaltluftbildung in der Ebene bei. Abhängig ist dieses thermische Verhalten von der aktuellen Bodenfeuchte. Da die Ackerflächen des Geltungsbereiches durch Sandböden geprägt sind, setzt die Nebelbildung später als auf feuchteren Standorten ein. Zudem ist die Erwärmung der trockenen Standorte stärker als auf feuchteren Standorten.

Klima von versiegelten Flächen: Ausschlaggebende Faktoren der Kennzeichnung des Klimas von versiegelten Flächen, sind eine verringerte Verdunstung und niedrigere Luftfeuchtigkeit, da diesen Bereichen Elemente des Wärme- und Wasserhaushaltes rasch entzogen werden (u. a. zügiges Ableiten des Niederschlagswassers). Gleichzeitig werden Luft und Boden verstärkt erwärmt, wodurch das allgemeine Temperaturniveau dieser Bereiche angehoben wird. Daraus resultiert u. a. eine verminderte Anzahl von Frost- und Eistagen im Winter, aber auch eine geringe Nebelhäufigkeit im Freiland. Diesen Flächen sind die Wege-/Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen.

Klima von Strauch- und Baumhecken: Im Schutz einer Hecke bildet sich ein günstiges Kleinklima. Hecken filtern Staub, Schmutz und schädliche Abgase und wirken lärmdämpfend. Strauch-/Baumhecken zeichnen sich allgemein durch ein ausgeglichenes Klima mit geringeren Temperaturamplituden aus. Am Tage erscheinen sie kühler und sind tendenziell nachts mitteltemperiert. Die absolute Luftfeuchtigkeit ist in der Regel etwas höher als im Freiland, da die Verdunstung der Bäume größer ist als die der Wiesen- oder bestellten Ackerflächen. Zudem ist im Vergleich zum Freiland mit einer verzögerten Nebelbildung am Abend zu rechnen. Entsprechend ist aber eine längere Ausdauer der Sichtbehinderung in den Morgen- und Vormittagsstunden zu erwarten.

Klima der Wiesen und Weiden: Die Grünlandflächen des Untersuchungsraumes sind - mit Ausnahme von langen sommerlichen Trockenperioden - als ganzjährig kühl anzusprechen. Demzufolge tritt nachts eine rasche Abkühlung bis in die Nähe des Taupunktes und somit eine frühzeitige Nebelbildung ein. Die Gefahr flachen Bodennebels ist in der zweiten Nachthälfte und am Morgen sehr häufig gegeben. Im Winter ist dies mit einer erhöhten Häufigkeit von Reifansatz verbunden. Auch für diese Grünlandflächen gilt eine je nach Lage hohe bis geringe Trockengefährdung, die aufgrund der leichten Sandböden schnell zum Welken führen kann.

Nach § 2 NNatG sind Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen gering zu halten. Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft nur sehr geringfügig und durch Kraftfahrzeugverkehr von angrenzenden Straßen gering bis mäßig belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes. Aufgrund der o.g. Ausführungen sind die Plangebiete von geringer Bedeutung.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Die Erfassung der Vorbelastungen der Potentiale Klima/Luft des Raumes ist mit großen Schwierigkeiten verbunden, da diese nicht generell an bestimmten Landschaftseinheiten festgemacht werden können, sondern weitestgehend nur Aussagen zu den belastenden Nutzungen möglich sind. Somit muß die Einschätzung der Klima-Luft-Vorbelastung mittels vorliegenden nachrichtlichen Informationen sowie auf der Grundlage des aktuellen Nutzungsmusters erfolgen. Die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und der niedersächsischen Smogverordnung (vgl. Ergebnisse Luftüberwachungsstationen LÜN unter www.umwelt.niedersachsen.de; Station Emsland) werden nicht überschritten. Somit halten sich allgemein die Belastungswirkungen der Immissionen auf den Menschen und seine Umwelt in Grenzen, was auch Eingang in die Bewertung der Vorbelastung der Faktoren Klima/Luft gefunden hat. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet (durch Versiegelungen, Verkehrsemissionen, Heizungsanlagen) sind aufgrund der geringen Größe und der geplanten Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird durch die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, der vorhandenen Bebauung sowie von der umgebenden Nutzung (Ackerbau, Wohnbebauung, Straßen) geprägt. Insgesamt gesehen ist das Landschaftsbild der einzelnen Plangebiete A, B und C und das der jeweiligen Umgebung deutlich anthropogen überformt und geprägt. Da wertgebende Faktoren (keine ausgesprochen naturbetonten Biotoptypen) für das Landschaftsbild fehlen, kann bzgl. Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine besondere Bedeutung herausgestellt werden. Insgesamt betrachtet ist das Landschaftsbild der einzelnen Teilflächen jeweils von allgemeiner Bedeutung, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Die Vorbelastung des Landschaftsbildes wird durch die Struktur des aktuellen Nutzungsmusters bestimmt. Die Einschätzung erfolgt anhand subjektiver Erfahrungswerte und eigener Einschätzungen als Annahme. Als Vorbelastungen können angeführt werden: Emissionen von den vorhandenen Verkehrswegen sowie ein sich veränderndes Landschaftsbild entsprechend der angebauten Kultur und den Vegetationsstadien auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ausschlaggebend für die Ermittlung der Empfindlichkeit/Gefährdung des Landschaftsbildes sind die Faktoren Naturnähe, Vielfalt und Eigenart der Landschaftselemente des Raumes. Neben dem visuellen Erleben der Landschaft sind auch die möglichen akustischen und riechbaren Belastungen in die Überlegungen einzubeziehen. Dem Bereich "Landschaftsbild" kann man folgende Empfindlichkeits- bzw. Gefährdungsmerkmale zuordnen: Lärm - Zerschneidung - Versiegelung - Flächenverlust - Einfluß wahrnehmbarer gasförmiger Emissionen. Die Klassifikation der Empfindlichkeits- bzw. Gefährdungsmerkmale wird auf die speziellen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes abgestellt:

<u>Sehr hohe Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Einzelgehöfte/Siedlungen, Wohn- und Betriebsbereiche
<u>mittlere Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Grünländereien (intensiv genutzt)
<u>geringe Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Ackerflächen (intensiv genutzt); Vorflutssysteme

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts,

die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

In den Plangebieten A, B und C führt die zukünftig mögliche Überbauung und Versiegelung von Boden durch Gebäude und Bewegungsräume (Fahrwege, Parkflächen usw.) zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch können sich die Oberflächenwasserabflüsse erhöhen, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung der Böden einerseits und der vergleichsweise geringen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei den vorgesehenen Planungen handelt es sich um eine zukünftige gewerbliche Bebauung sowie in den weiteren Fällen um Sonder- und Mischbauflächen mit der jeweils dazugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem möglicherweise erhöhten Oberflächenwasserabfluß sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	▶
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	▶
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen	▶
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	▶
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	▶
Kultur- / Sachgüter		
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	▶

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ▶ weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung werden neben der Festschreibung des Bestandes (vorhandene Bebauung) Hof-/Frei- und Ackerflächen in Richtung gewerbliche, gemischte und Sondergebietsbebauung umgewandelt. Durch die Planung kommt es im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen zu Bodenversiegelungen mit einhergehender Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Verlust der Bodenfunktionen. Bedeutende Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen

Im Umweltbericht sind sowohl die Auswirkungen innerhalb der eigentlichen Plangebiete wie auch mögliche Fernwirkungen zu untersuchen. Eine sachgerechte Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sowie die Konfliktbewältigung erfordern eine Gesamtbetrachtung, in die die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Planungsinhalte mit den jeweiligen Strukturdaten zur baulichen Entwicklung einfließen. Da diese aufgrund der geplanten Nutzungsart (Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet) ersichtlich sind, werden sie nachfolgend für die Bewertung und die Abhandlung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Planumsetzung jeweils innerhalb eines Zeitraums von ca. 5 Jahren realisiert werden kann.

Aufgrund der genannten Beeinträchtigungen innerhalb der Geltungsbereiche sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Für das Schutzgut Boden: Verlust von Bodenfruchtbarkeit durch die Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Wasser: Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Klima/Luft: In Teilbereichen mikroklimatische Veränderungen (höhere Durchschnittstemperaturen), unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild: geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes in Richtung Sondergebiet und Pferdehaltung. Bei der gewerblichen Nutzung in der Teilfläche A sind keine gravierenden Veränderungen zu beschreiben

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Erhöhtes Störpotential durch Kfz-Verkehr, Lärm, Bebauung.

Schutzgüter

Mensch

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die „Aktivitäten“ Arbeiten und Wohnen geknüpft ist, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen betrachtet werden. Daneben spielt aber auch die Zugänglichkeit potentieller Erholungsräume eine Rolle, während die visuellen Beeinträchtigungen in Kapitel „Landschaft“ abgehandelt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Für den Teilbereich A wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. In der ergänzenden Stellungnahme (siehe Anlage: Geruchstechnischer Bericht vom 17.02.2011 und Ergänzung vom 31.05.2011) wird ausgeführt:

„Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsmissionssituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“

Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der bisher in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen wenn auch „geringen Entwicklungsspielraum“ hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet Teilfläche B befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Längen. Landwirtschaftliche Betriebe (Hofstandorte mit Tierhaltung) in der näheren und angrenzenden Umgebung sind durch diese Planung nicht betroffen.

Für die Teilfläche C „Am Esch“ ist anzuführen, daß es sich bei angestrebter Planung um die Darstellung von Sonderbauflächen für „Therapeutisches Reiten“ geht. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen für Pferde erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Lärm:

Im Zuge der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen für die **Teilfläche A** ein schalltechnischer Bericht erstellt (vgl. Anlage). In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

Diese schalltechnische Untersuchung „hat ergeben, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag (nachfolgend: Bauschlosserei Lügering) in Gersten im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in diesem Bericht dargestellten Betriebsbedingungen. Grundlage für diese Beurteilung bilden durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der aufgenommenen Betriebszustände, der anzusetzenden Schallemissionen, der angegebenen Betriebsbedingungen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine detaillierte Betriebsprüfung der Bauschlosserei Lügering in Gersten durchgeführt. Dabei wurde die geplante Erweiterung durch eine Remise und eine Lagerhalle berücksichtigt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Somit liegen die betrachteten Immissionspunkte gemäß TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches des untersuchten Betriebes. Ein Nachtbetrieb wird nach Betreiberangaben nicht durchgeführt und ist auch nicht geplant. Unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsbedingungen sind somit aus schalltechnischer Sicht durch den geplanten Gesamtbetrieb der Bauschlosserei Lügering in Gersten im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.“

Für die **Teilflächen B und C** sind aufgrund der geplanten Nutzung keine Lärmproblematiken zu erkennen. Es handelt sich bei diesen Entwicklungsbereichen um ein geplantes Mischgebiet sowie Sonderbauflächen, die mit Pferdehaltung einhergehen. Die aus der zukünftigen Nutzung der Teilflächen B und C resultierenden Schallemissionen sind herkömmlich und den Gebietsausweisungen entsprechend. Eine Beeinträchtigung durch die Pferdenutzung und die gemischte Baugebietsnutzung für die Umgebung und die Nachbarschaft ist auch aufgrund der isolierten Lage nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Vorgaben aus dem Lärmgutachten für die Teilfläche A eine Darstellung und schließlich auch Entwicklung des zukünftigen Gewerbe-, Misch- und Sondergebietes möglich ist.

Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohn- als auch die Erholungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefaßt, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb der Teilflächen B und C als auch auf dem Gebiet der Teilfläche A sowie in der jeweiligen Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Tiere und Pflanzen

Als Eingriffe, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Bebauung und Versiegelung zu bewerten. Durch Planungen können Wechselwirkungen unterbrochen bzw. beeinträchtigt werden. Gefährdete Arten wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft (geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche) kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen sowie in den direkt angrenzenden Bereichen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist. Die Biotope der beschriebenen Geltungsbereichsflächen bieten lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepaßter bzw. unempfindlicher Arten, so dass der Verlust bzw. die Veränderung der Habitate relativ geringe Auswirkungen haben wird.

Eingriffsbilanzierung:

Durch die Bauleitplanung ist eine Umwandlung von Flächen in gewerbliche, gemischte und Sonderbaufläche mit entsprechenden Versiegelungsgraden möglich. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird von folgenden Versiegelungsgraden ausgegangen: für das geplante Gewerbegebiet der Teilfläche A Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, für das Mischgebiet und die Sonderbaufläche im Teilgebiet B GRZ 0,6 und für die Sonderbaufläche im Teilgebiet C GRZ von 0,6. Somit können die nachfolgenden städtebaulichen Daten zugrunde gelegt werden:

Teilfläche A (Lügering, Gersten)

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	10.870	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	10.870	100,0%
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,8	8.696	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	8.696	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	2.174	

Teilfläche B ("Zum Diek; SO- und M-Gebiet)

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	26.243	100%
2.	M - Gemischte Baufläche	12.209	46,5%
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,6	7.325	
	SO - Sonderbaufläche "Wohnen mit Pferdehaltung"	12.769	48,7%
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,6	7.661	
	Flächen für die Wasserwirtschaft	1.265	4,8%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche M + SO	14.987	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche M + SO	11.256	

Teilfläche C (SO Therapeutisches Reiten)

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	6.148	100%
2.	SO - Sonderbaufläche "Therapeutisches Reiten"	5.563	90,5%
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,6	3.338	
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen	585	9,5%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche SO	3.338	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche SO	2.225	

Die Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (2008). Somit ergibt sich folgende Bilanzierung des Bestandes (Kürzelverwendung nach DRACHENFELS):

Teilfläche A (Lügering Gersten)

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
innerhalb des Geltungsbereichs:				---
vorhandenes Gelände Hof und Freifläche, versiegelt (Dach, Pflaster)	3.329	0	0	---
unversiegelte Restflächen (Garten; Scherrasen)	2.058	1	2.058	
Intensivgrünland	3.275	2	6.550	
Ackerflächen f.d. Erweiterung	2.208	1	2.208	
SUMME	10.870		10.816	
Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:				
HFM - Baum-/Strauchhecke zum Graben hin	im Osten	bleibt erhalten		
A - Ackerflächen	umgebend	bleibt erhalten		
SUMME				
SUMME gesamt			10.816	

gesamt versiegelbare Fläche =		8.696 m²		
Planung/Kompensation:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	
gesamt versiegelbare Flächen GE	8.696	0	0	
unversiegelte Flächen GE	2.174	1	2.174	
SUMME	10.870		2.174	
Flächenwert Eingriffsbilanzierung	10.816			
Flächenwert Kompensation	2.174			
Differenz	-8.642			

Teilfläche B (Zum Diek: M- und SO-Baufläche)

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
innerhalb des Geltungsbereichs:				---
vorhandenes Gelände Gebäude und Freifläche, versiegelt (Dach, Pflaster)	3.367	0	0	---
unversiegelte Restflächen (Garten; Scherrasen)	2.245	1	2.245	
Entwässerungsgraben	1.265	2	2.530	
Weihnachtbaumplantage	2.406	1	2.406	
Ackerflächen	16.960	1	16.960	
SUMME	26.243		24.141	
Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:				
A - Ackerflächen	umgebend	bleibt erhalten		
SUMME gesamt			24.141	

SO und M ges. versiegelbare Fläche	14.987 m ²
zzgl. versiegelte Verkehrsfläche gesamt =	0 m ²
gesamt versiegelbare Fläche =	14.987 m²

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
gesamt versiegelbare Flächen SO und M	14.987	0	0	--
unversiegelte Flächen SO und M	9.991	1	9.991	--
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.265	2	2.530	
SUMME	26.243		12.521	
Flächenwert Eingriffsbilanzierung	24.141			
Flächenwert Kompensation	12.521			
Differenz	-11.620			

Teilfläche C (Am Esch: SO Therapeutisches Reiten)

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
innerhalb des Geltungsbereichs:				---
vorhandenes Gelände Stall und versiegelte Freifläche	700	0	0	---
unversiegelte Restflächen (GI, Pferdeauslauf und Paddock)	4.863	1	4.863	
HFM - Baum-/Strauchhecke zum Straße Am Esch hin: neuzeitig bepflanztter Wall sowie Eichenaltbäume	585	3	1.755	
SUMME	6.148		6.618	
Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:				
HFM - Baum-/Strauchhecke zum Straße Am Esch hin: neuzeitig bepflanztter Wall sowie Eichenaltbäume	im Osten	bleibt erhalten		
A - Ackerflächen	umgebend	bleibt erhalten		
SUMME				
SUMME gesamt			6.618	

SO ges. versiegelbare Fläche	3.338 m ²
zzgl. versiegelte Verkehrsfläche gesamt =	0 m ²
gesamt versiegelbare Fläche =	3.338 m²

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
gesamt versiegelbare Flächen SO	3.338	0	0	--
unversiegelte Flächen SO	2.225	1	2.225	--
Flächen für die Erhaltung von Bäumen	585	3	1.755	
SUMME	6.148		3.980	
Flächenwert Eingriffsbilanzierung	6.618			
Flächenwert Kompensation	3.980			
Differenz			-2.638	

Durch den Vergleich der Eingriffsflächenwerte mit dem jeweiligen Flächenwert der Maßnahmenplanung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von insgesamt 22.899 Werteinheiten, so daß Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Boden

Durch die Planungen ergeben sich Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Unvermeidbar sind Versiegelungen durch Gebäude und versiegelte Freiflächen innerhalb der einzelnen zukünftigen Baugebiete (A, B und C). Außerdem kann es während der Bauphasen zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelungen sind an dieser Stelle unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind.

Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der nachfolgend aufzustellende Bebauungsplan insofern reagieren, als das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden muß. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Der Versiegelungsgrad und der Hinweis, daß das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen ist, lassen den Bauherren ausreichend Spielraum und Gestaltungsmöglichkeiten, um den Anforderungen gerecht werden zu können. Durch die voraussichtliche Bebauungsdichte wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Generell ist zu beachten, dass bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds.Denkmalchutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Anforderungen an den Bebauungsplan

Bei einer zukünftigen Bebauung in den einzelnen Teilgebieten A, B und C ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen und Empfehlungen:

- Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Befahren,
- möglichst Wiederverwendung abgetragenen Oberbodens innerhalb des Plangebietes,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen auch während der Bauphase,
- Vermeidung einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Verzicht auf großflächige Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wassergebundene Decken, weifugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrasen), Versickerung anfallenden Niederschlagswassers bzw. Rückhaltung zur Vermeidung von Abflussspitzen auf den jeweiligen Grundstücken,
- Einbindung in das Landschaftsbild durch eine das Gebiet umgebende Baum- und Strauchpflanzungen.

Nichtdurchführung der Planung

Mit den anstehenden Planungen sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der jeweiligen Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zumindest teilweise Verbesserungen erreicht werden.

Ohne die bauliche Entwicklung der einzelnen Teilflächen würden betroffene Ackerflächen weiterhin intensiv bewirtschaftet. Eine Intensivierung der Viehhaltung sowie der Biogasanlagen könnte eine weiterhin intensivierete Ackernutzung zur Folge haben. Die Beeinträchtigungen aus intensiver Bewirtschaftung für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Entwicklung der Mitgliedsgemeinden und die Sicherung sowie den Ausbau von Arbeitsplätzen in Frage stellt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vor der Planung eventueller Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 8 NNatG zu gewährleisten, daß der geplante Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung von in Gewerbe-, Misch- und Sonderbaufläche werden keine bedeutsamen Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Die vorhandenen Eichenbäume im Teilgebiet C sollten erhalten werden. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten. Für die verbindliche Bauleitplanung wird zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes eine abschirmende Anpflanzung empfohlen.

Dem zukünftigen Bauherrn wird weiterhin empfohlen, die Grundstücksgrenzen mit Heckenanpflanzungen (Laubholzhecken) zu versehen und falls erforderlich eine Kleintiergerechte Einzäunung vorzunehmen. Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird weiterhin die

Anlage von extensiven Dachbegrünungen (z. B. auf Hallen, Nebengebäuden etc.) sowie Fassadenbegrünung (an großflächigen Mauern, an Nebenanlagen etc.) angeregt. Für die Fassadenbegrünung können Waldrebe (*Clematis spec.*), Efeu (*Hedera spec.*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Kletterhortensie (*Hydrangea spec.*) oder Weinrebe (*Vitis vinifera* u. ssp.) verwandt werden. Weiterhin wird angeregt, das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch zu versickern.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Die Mitgliedsgemeinde Gersten beabsichtigt entsprechend der konkreten Erweiterungsabsicht eines Betriebes die Schaffung eines gewerblichen Baugebietes: An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten (**Teilfläche A**) ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering ansässig. Diese metallverarbeitende Firma stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die jetzt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche des ortsansässigen Unternehmens Lügering soll nunmehr als gewerbliches Bauland entwickelt werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten. Auch wenn südlich des Ortskernes von Gersten noch gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, kann eine Nichtdurchführung dieser Planänderung die Abwanderung des Unternehmens nebst den Arbeitsplätzen und den Gewerbesteuererträgen in andere Gemeinden zur Folge haben. Dieses zu verhindern und den Betrieb Lügering sowie insbesondere auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten und der Samtgemeinde Lengerich zu sichern und zu halten, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Die Mitgliedsgemeinde Langen beabsichtigt die Schaffung von zwei Sonderbauflächen, die zum einen das Wohnen mit Pferdehaltung ermöglichen und zum anderen die Entwicklung eines Standortes für therapeutisches Reiten zulassen soll: An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen (**Teilfläche B**) ist neben der Darstellung neuer gemischter Bauflächen auch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ vorgesehen. Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so daß ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist. Weiterhin soll eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ dargestellt werden. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle. Diese besondere Kombination aus Wohnen und benachbarter Pferdehaltung ist ein Novum innerhalb der Gemeinde, soll aber dem konkreten lokalen Bedarf entsprechend umgesetzt werden.

An der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Langen (**Teilfläche C**) soll nunmehr eine Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“ dargestellt werden. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Christophorus-Werk Lingen e.V. therapeutisches Reiten angeboten werden. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden. Um dieses Ansinnen zu ermöglichen, sind bauliche Anlagen erforderlich, für die jedoch eine entsprechende Bauleitplanung Voraussetzung ist. Die hier vorgesehene Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes mit der potentiellen zukünftigen Schaffung von Arbeitsplätzen, ist ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel.

Diese Flächennutzungsplanänderung ist das Ergebnis der Bemühungen der Gemeinden Gersten und Langen sowie der Samtgemeinde Lengerich, Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete bauleitplanerisch vorzubereiten, um dem anstehenden Bedarf nachkommen zu können.

Auf Grund der beschriebenen Situation und der städtebaulichen Absichten wurden die jeweiligen Standorte als geeignet angesehen. Alternative und möglicherweise besser geeignete Standorte sind hierfür nicht erkennbar.

7.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand März 2004) aufgenommen. Zusätzlich wurden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2008). Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Immissionssituation Lärm als auch der Gerüche erstellt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlage ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in diesem Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Frage (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.) nicht erörtert werden können, so dass hier ein Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur sehr vage abgeschätzt werden. Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

7.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Grundsätzlich unterscheiden sich Monitoringkonzepte nach dem Plantyp (FNP, Angebots- / vorhabenbezogener Bebauungsplan), der Umweltintensität der Auswirkungen (Nutzungsart, Grünkonzept), der notwendigen Überwachungsintensität (Zeitpunkt / Häufigkeit) und dem Raumbezug (Samtgemeinde / Gemeinde). Dabei sind z.B. umsetzungsbegleitende, vollzugsorientierte sowie turnusmäßige Überwachung oder Einzelfallprüfungen denkbar. Von der Frage ausgehend, wann und wodurch dessen Durchführung i. S. des § 4c BauGB beginnt, kann das Überwachungskonzept i.W. auf die Durchführung der dortigen Planungen durch Bebauungspläne, Landschaftspläne und Vorhaben nach § 35 BauGB Bezug nehmen. Die Überwachung zum FNP kann sich dann praktisch auf die Vollzugskontrolle planerisch vorbereiteter, privilegierter Vorhaben des § 35 Abs.1 BauGB und die zyklische Planüberarbeitung von FNP und LP beschränken. Demnach erfolgt also - auch aus Aufwandsüberlegungen - eine Minimierung der Überwachung zum FNP durch Verlagerung auf die Durchführungsebenen. Da der Flächennutzungsplan noch kein Baurecht schafft, sind mit seiner Inkraftsetzung auch noch keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird daher auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung verwiesen.

Auf dieser Ebene werden in Kenntnis der geplanten Festsetzungen Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen wie folgt umgesetzt werden:

- Ersatzmaßnahme 1 für die Teilfläche A: Teil des Flurstückes 17 der Flur 41 in der Gemarkung Gersten zu einer Größe von 4.321 m².
- Ersatzmaßnahme 2 für die Teilflächen B und C: Flurstück 38 der Flur 27 in der Gemarkung Langen
- Ersatzmaßnahme 3 für die Teilflächen B und C: Flurstück E 4/2 der Flur 3 in der Gemarkung Langen

Die Gemeinden Gersten und Langen prüft nach Inkrafttreten der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in regelmäßigen Abständen, ob und in welchem Umfang die Entwicklungsziele erreicht sind. Ggf. werden gemeinsam ergänzende Maßnahmen festgelegt, um die Entwicklungsziele zu erreichen.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegenden Geltungsbereiche A, B und C der 43.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich sollen den jeweiligen Bedarfen entsprechend bauleitplanerisch entwickelt werden. Die Planung sieht gewerbliche (Teilfläche A), gemischte und Sonderbauflächen (Teilfläche B) sowie eine Sonderbaufläche (Teilfläche C) vor:

- Teilfläche A: An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten Darstellung gewerblicher Bauflächen aufgrund der Erweiterungsabsichten der Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering,
- Teilfläche B: An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen Überplanung der bestehenden Bebauung als gemischte Bauflächen und Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“,
- Teilfläche C: An der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Langen Darstellung Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“.

Die einzelnen Plangebiete werden über die angrenzenden Gemeindestraßen an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht angesprochen. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung als „hinzunehmen“ zu beurteilen. Ausweislich durchgeführter Begutachtungen für die Teilfläche A sind hinsichtlich der Lärm- und Geruchssituation keine Restriktionen abzuleiten, die die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes beeinträchtigen würden. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen und auf sonstige Umwelteinwirkungen kann im Bebauungsplan durch Einzelmaßnahmen reagiert werden. Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst auf den Bedarf ausgelegte Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren. Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, wenn z.B. eine optische Abgrenzung durch Grünflächen bisher nicht vorhanden war.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8. Verfahren und Abwägung

8.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Samtgemeinderat hat am 10.02.2011 die Durchführung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich beschlossen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 04.04.2011 bis 18.04.2011 bei der Samtgemeinde Lengerich, Mittelstraße 15, die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zu dem Termin waren keine Personen erschienen. Anregungen oder Hinweise wurden nicht abgegeben.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Lengerich vom 17.03.2011.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Teilfläche A: "Zur Lehmkuhle" in Gersten: Der Teilbereich soll als Gewerbegebiet dargestellt werden. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Cordes, dessen Immissionsradien das Gebiet schneiden. Im Sinne der GIRL erhöhen sich die Schutzansprüche im Planbereich. Dies könnte zu einer Überschreitung des Grenzwertes von IW 15 führen und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Cordes einschränken. Wir empfehlen zunächst eine gutachterliche Untersuchung.

Teilfläche B: "Zum Diek, Klein Tirol" in Langen: Der Teilbereich soll als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt werden. Es bestehen unsererseits keine Bedenken.

Teilbereich C: "Heilpädagogisches Voltigieren" in Langen: Der Teilbereich soll als Gewerbegebiet dargestellt werden. Westlich des Gebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb Freese. Für den Planbereich sollte festgelegt werden, dass keine höheren Schutzansprüche als bisher geltend (für Wohnhäuser im Außenbereich) abgeleitet werden können. Dies ist von der späteren Nutzung des Gewerbegebietes (mit Pferdehaltung) gleichermaßen ableitbar.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Für den Teilbereich A wurde zwischenzeitlich ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der bisher in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen wenn auch „geringen Entwicklungsspielraum“ hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die Teilfläche C „Am Esch“ ist anzuführen, daß es sich bei nunmehr angestrebter Planung um die Darstellung von Sonderbauflächen für „Therapeutisches Reiten“ geht. Ein Gewerbegebiet ist nicht mehr vorgesehen. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Zu der vorgesehenen Planung nehme ich in straßenbau- und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Die Teilfläche A befindet sich nördlich der Ortslage von Gersten an einer Gemeindestraße. Hierfür ist meine Zuständigkeit nicht gegeben.

Die Teilfläche B liegt nordwestlich der Landesstraße 60 in der Ortslage von Langen. In Bezug auf die Landesstraße 60 liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche sowie einer gewerblichen Baufläche. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Gemeindestraße „Zum Diek“ zur Landesstraße 60 bestehen Bedenken im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 60. Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Landesstraße entspricht im gegenwärtigen Ausbauzustand, insbesondere im Einmündungsbereich, nicht den Anforderungen einer verkehrsgerechten Erschließungsstraße. Durch die vorhandene befestigte Fahrbahnbreite der Gemeindestraße von nur ca. 3,5 m ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr im Einmündungsbereich der L 60 nicht möglich. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Ausweisung des Plangebietes grundsätzlich keine Bedenken unter folgender Auflage: „Sollte es zu einer Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl Kraftfahrzeug-, als auch Rad- und Fußgängerverkehr – im Einmündungsbereich kommen, so hat die Gemeinde Langen zu ihren Lasten alle erforderlichen Folgemaßnahmen zur Beseitigung der Gefährdungen in Abstimmung mit dem Land durchzuführen. Art und Umfang der Folgemaßnahmen werden bestimmt durch die Feststellung der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Emsland“.

Der Teilbereich C liegt ca. 250 m südlich der Landesstraße 60 nördlich der Ortslage von Langen. In Bezug auf die Landesstraße 60 liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Der Ausweisung der Teilfläche C mit verkehrlicher Erschließung über die vorhandene Gemeindestraße "Am Esch" zur Landesstraße 60 kann in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugestimmt werden. Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Landesstraße entspricht im gegenwärtigen Ausbauzustand, insbesondere im Einmündungsbereich, nicht den Anforderungen einer verkehrsgerechten Erschließungsstraße. Durch die vorhandene befestigte Fahrbahnbreite der Gemeindestraße von nur ca. 3,0 m ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr im Einmündungsbereich der L 60 nicht möglich. Darüber hinaus ist die erforderliche Übersicht an der Einmündung der Gemeindestraße in die Landesstraße in Richtung Lingen nicht vorhanden. Wie in der Örtlichkeit festgestellt, kann das Plangebiet auch über eine rückwärtige Gemeindestraße, die im Osten verkehrsgerecht an die Kreisstraße 322 angebunden ist, erschlossen werden. Zur Klärung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes hat vor Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit der Gemeinde Langen und dem Geschäftsbereich Lingen zu erfolgen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Für den Teilbereich B und C sind **Änderungen dahingehend geplant, daß in diesen Bereichen nicht mehr gewerbliche Bauflächen, sondern Sonderbauflächen „Wohnen mit Pferdehaltung“ bzw. „Therapeutisches Reiten“ dargestellt werden sollen. Das dann zu erwartende Verkehrsaufkommen wird deutlich geringer sein als bei einer gewerblichen Baufläche angenommen werden kann.**

Für das Teilgebiet B ist die Erschließung der zukünftigen privaten Fläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ nicht über die Straße „Zum Diek“, sondern über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Da hier eine rein private Nutzung geplant ist, kann eine Erschließung über den direkt an das Sondergebiet angrenzenden gemeindeeigenen Wirtschaftsweg vertreten werden. Bei einem Ortstermin am 22.06.2011 mit dem Leiter der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen, Herrn Haberland, wurde festgehalten, daß aufgrund der Nutzungsänderung und nunmehr vorgesehen Darstellung als „Wohnen mit Pferdehaltung“ keine Bedenken mehr bzgl. der Erschließung über den angesprochenen Wirtschaftsweg mehr bestehen. Die Aufnahme der Auflage ist nicht mehr erforderlich.

Für das Teilgebiet C hat ebenfalls eine Abstimmung im Zuge eines Ortstermines am 22.06.2011 mit dem Leiter der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen, Herrn Haberland, stattgefunden. Da nunmehr kein Gewerbegebiet, sondern ein Sondergebiet „Therapeutisches Reiten“ ohne gravierenden Betriebsverkehr vorgesehen ist und somit nur wenig zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist, gibt es seitens der Landesstraßenbehörde keine Bedenken mehr.

Wasserverband Lingener Land: gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes keine Einwände oder Bedenken.

Hinweis zu Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Planungsgebiete:

Teilfläche A: Im Planungsgebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Abwasserbeseitigungseinrichtungen befinden sich nicht im näheren Umfeld des Planungsgebietes. Ein Anschluss ist nur unter einem hohen finanziellen Aufwand möglich.

Teilfläche B: Im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen. Die Neuverlegung der Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen (Versorgungstrasse) ist durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasserverbandes zu sichern - vorausgesetzt die Anlagen befinden sich im Zuge der Überplanung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der Leitungen ist jeweils ein

Schutzstreifen für den Betrieb und die Unterhaltung vorzusehen, der weder überbaut bzw. durch sonstige Anlagen eingeschränkt werden darf.

Teilfläche C: Im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen. Abwasserbeseitigungseinrichtungen sind ca. 700 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Der Anschluss kann durch ein Kleinpumpwerk und einer Abwasserdruckleitung durch Übernahme der Kosten erfolgen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließung der Bauflächen wird eine einvernehmliche Lösung mit dem Wasserverband Lingener Land abgestimmt.

PLEdoc GmbH:von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLiNE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Die uns mit Ihrer obengenannten Zuschrift übermittelten Planunterlagen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans senden wir Ihnen als Anlage zurück. Von der Teilfläche B in der Gemeinde Langen wird die Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH betroffen. In den Bereichen der Teilflächen A und C sind Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH nicht vorhanden. In den Flächennutzungsplan Teilfläche B haben wir daher die Trassenführung der eingangs genannten Ferngasleitung grafisch übernommen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Die Darstellung der Ferngasleitung ist im Flächennutzungsplan nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Wir bitten Sie den Verlauf der Ferngasleitung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der Ferngasleitung gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplans sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitung sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Ergänzend fügen wir auch das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen bei. Sofern diese Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden, bestehen unsererseits gegen die 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche B, keine Bedenken.

Im der Bereich 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich sind Kabelschutzrohranlagen der GasLiNE GmbH & Co. KG nicht vorhanden. Sie teilen uns mit, dass die Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft im Zuge dieser Bauleitplanung nachgewiesen werden. Da eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH / GasLiNE GmbH durch die noch auszuweisenden Flächen nicht auszuschließen ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Der Verlauf der Ferngasleitung wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, in der Legende erläutert und im Erläuterungsbericht entsprechend erwähnt. Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“: ... seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ bestehen gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich im Bereich der Teilfläche A „Zur Lehmkuhle“ keine Bedenken. Die Teilflächen B und C liegen außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase", so dass der Verband hier nicht betroffen ist. Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“ nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasserhaushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.

Vereinigung des Emsländischen Landvolkes e.V. – Landwirtschaftlicher Kreisverein: Aus der Sicht der Landwirtschaft ist zur Teilfläche C offensichtlich übersehen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Reitbetriebes der tierhaltende landwirtschaftliche Betrieb Hermann Freese, Langen ansässig ist. Diesem ist auch ein Baufenster zugewiesen worden, auf dem er seinen tierhaltenden Betrieb erweitern kann. Soweit in Ihrer Beschreibung des Vorhabens davon ausgegangen wird, dass in der Umgebung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung sich befinden, ist dies nicht zutreffend.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Der Hinweis ist richtig. Südwestlich der Teilfläche C „Am Esch“ befindet sich der Betrieb Freese und nordöstlich der Betrieb Bauer. Beiden sind im Rahmen der in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Langen Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen zugewiesen worden. Zu den möglichen Auswirkungen ist auszuführen, daß es sich bei nunmehr angestrebten Planung um die

Darstellung von Sonderbauflächen für „Therapeutisches Reiten“ geht. Ein Gewerbegebiet ist nicht mehr vorgesehen. Innerhalb des Gebietes soll eine Reit-/Bewegungshalle und Stallanlagen erstellt werden. Dauerhaftes Arbeiten als auch Wohnen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Daher sind hier auch keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die ebenfalls Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 „Ems I“: ... gegen den obigen Flächennutzungsplan (Teilflächen B und C der Gemeinde Langen) bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 „Ems I“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z. B. Kaienfehngraben) +zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Teilfläche A der Gemeinde Gersten befindet sich nicht in unserem Verbandsgebiet und Zuständigkeitsbereich. Hierzu wenden Sie sich bitte an den Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände in Meppen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Emsland – Städtebau: Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung bestimmt sich wesentlich aus einer schlüssigen planerischen Konzeption der Gemeinde. Ausschließlich städtebauliche Gründe (§ 1 Abs. 6 BauGB) rechtfertigen eine Bauleitplanung. Die Bauleitplanung muss zudem auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und hat diese zu gewährleisten.

Teilfläche A: Die Darstellung einer weiteren gewerblichen Fläche „in der freien Landschaft“ ist nicht vereinbar mit den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sofern die Erweiterung des bestehenden Schlossereibetriebes aus städtebaulichen Gründen bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll, ist das Plangebiet auf die Größe des konkreten Vorhabens zu beschränken.

Teilfläche B: Es ist u.a. beabsichtigt, einen bisher dem Außenbereich zuzuordnenden und ausschließlich aus Wohnhäusern bestehenden Siedlungssplitter als gemischte Baufläche zu überplanen. Daran anschließend soll dann eine gewerbliche Fläche dargestellt werden. Hierzu wird vorsorglich auf das Urf. des OVG Münster vom 19.10.1993 – 10a NE 41.89 – verwiesen. Danach ist die Ausweisung eines nur aus Wohnhäusern bestehenden bebauten Bereichs als Mischgebiet als „Konfliktlösung auf dem Papier“ fehlerhaft, wenn lediglich die Schwelle der zugelassenen Immissionsbelastung heraufgesetzt werden soll.

Teilfläche C: Die Darstellung einer weiteren gewerblichen Fläche „in der freien Landschaft“ ist nicht vereinbar mit den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ich rege an, ausschließlich den südlichen Teil des beabsichtigten Plangebietes zu überplanen, und zwar als Sonderbaufläche/Sondergebiet.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:

Zu Teilfläche A: Die Erweiterung des bestehenden Betriebes soll aus städtebaulichen Gründen (u.a. Erhalt und Sicherung eines Betriebsstandortes und der Arbeitsplätze) durchgeführt werden. Das Plangebiet wird auf die Größe der konkreten Erweiterungsabsicht beschränkt.

Zu Teilfläche B: Die Festsetzung als Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) im Geltungsbereich soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so daß eindeutig ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist. Daher wird weiterhin an der Darstellung von Mischbauflächen festgehalten, um den Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Weiterhin soll statt des ehemals angedachten Gewerbegebietes eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ dargestellt werden. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle.

Teilfläche C: Der Anregung wird gefolgt. Es wird der südliche Teil des Gebietes als Sondergebiet dargestellt. Der vorhandene Stall an der Straße „Am Esch“ wird einbezogen und stellt die nördliche Grenze dar.

Zusammenfassend sind für die Teilflächen A, B und C in den Mitgliedsgemeinden Gersten und Langen folgende Änderungen vorgesehen:

A) „ZUR LEHMKUHLE“ IN DER GEMEINDE GERSTEN: Beschränkung des Geltungsbereiches auf das für die Erweiterung des dortigen Schlossereibetriebes erforderliche Maß.

- B) „ZUM DIEK“ IN DER GEMEINDE LANGEN: Darstellung gemischter Baufläche an der Straße „Zum Diek“ bleibt; die ursprünglich angedachte gewerbliche Baufläche wird geändert in Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“, da hier privates Wohnen mit Pferdehaltung vorgesehen ist.
- C) „AM ESCH“ IN DER GEMEINDE LANGEN: Statt der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Baufläche wird nur der südliche Teil nunmehr als Sonderbaufläche „Therapeutisches Reiten“ dargestellt. Hier soll in Zusammenarbeit mit dem Christophorus-Werk Lingen e.V. therapeutisches Reiten angeboten werden.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert; Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

9. Abwägung der Auswirkung der Planänderung

Mit der 43.Änderung des Flächennutzungsplanes trägt die Samtgemeinde Lengerich als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in den von dieser Flächennutzungsplanänderung erfassten Bereichen die geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Ver- und Entsorgung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Belange des Verkehrs wurde besondere Beachtung geschenkt. Ein immissionschutzfachliches Gutachten bzgl. der Lärmemissionen als auch ein Geruchsimmisionsgutachten wurden erstellt und die Ergebnisse bei der Erstellung berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Überprüfung der einzelnen Teilflächen hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung festgestellt werden.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt für die Teilfläche A in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet durch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Ruderalfläche. Für die Teilflächen B und C erfolgt die Kompensation des Eingriffes auf Flächen der Gemeinde Langen. Erhebliche negative Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Samtgemeinde Lengerich genehmigungsfähig ist.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____ 2012



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerke

**Diese Begründung hat dem Feststellungsbeschuß des Rates vom _____ gemäß §10
Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.**

Lengerich, den _____ 2012

**(Lühn)
Samtgemeindebürgermeister**