

# URSCHRIFT

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB

für den

**Bebauungsplan Nr. 10 D**

'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung IV'

**der Gemeinde Lengerich**

Landkreis Emsland

**PLANUNGSBÜRO HÜTKER**

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

## *Inhaltsverzeichnis*

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Beschreibung des Zustandes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Raumordnung und Landespflege
6. Planungsabsichten
  - Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - Bauweise, Baugrenzen*
  - Textliche Festsetzungen*
  - Höhe der Gebäude*
  - Schutzstreifen*
  - Grundwasserschutz*
  - Bepflanzung*
  - Pflanzgebot*
  - Versickerung*
  - Grünflächen und Planungen zur Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft*
  - Windkraftanlagen*
7. Verkehrliche Erschließung
8. Wasserwirtschaftliche Erschließung
  - a) Schmutzwasser*
  - b) Trink- und Brauchwasser*
  - c) Oberflächenentwässerung*
9. Städtebauliche Werte
10. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen
11. Brandschutz
12. Beseitigung der festen Abfallstoffe
13. Flächen für Wald
14. Abwägung
  - a) Landwirtschaft*
  - b) Wohngebäude*
  - c) Landesstraße*
  - d) Anzusiedelnde Gewerbebetriebe*
15. Hinweise
  - a) Bodenfunde*
  - b) Altlasten*
  - c) Elt-Leitungen*
  - d) Bepflanzung an Gewässern*
16. Verfahren

### Anlagen

Übersichtsplan der Ersatzflächen 1:25.000

Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht

Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten / Löschwasserversorgung'

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Lengerich hat im Süden ihres Gemeindegebietes das Gewerbegebiet 'Foppenkamp' ausgewiesen. Dieses liegt westlich der Frerener Straße (L 66) und östlich des Sallerweges.

Die Gemeinde Lengerich hat das Gewerbegebiet in mehreren Teilbereichen ausgewiesen und erschlossen. Nunmehr soll ein weiterer Teilbereich der Bebauung und gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 D umfaßt drei Teilbereiche. In einem Teilbereich wird das Gewerbegebiet ausgewiesen, in den anderen beiden Ersatzflächen, die der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Die einzelnen Teilbereiche werden begrenzt.

### *Teilbereich Gewerbegebiet*

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes und grenzt unmittelbar an Gewerbegebietsflächen der Bebauungspläne 10 A, 10 B und 10 C an. Im Norden greift der Planbereich 10 D in den Planbereich 10 A ein.

Das Plangebiet wird begrenzt

- |           |   |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Südgrenze des Flurstückes 41 und einer neuen Grenze durch das Flurstück 40/5 in einem Abstand von 26 m zu seiner Südgrenze, |
| im Osten  | durch die Westgrenzen der Flurstücke 77/2, 77/13, 78/1, 78/4,   |
| im Süden  | durch die Nordgrenzen der Flurstücke 36 und 34,   |
| im Westen | durch die Ostgrenzen und neuzubildende Grenzen durch die Flurstücke 39, 37 und 40/5 und dem Sallerweg.                                |

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 55, Gemarkung Lengerich.

### *2 Teilbereiche für Ersatzflächen A und B*

Ersatzfläche A liegt am 'Windmühlenberg' und umfaßt das Flurstück 2(11) Flur 57.

Ersatzfläche B liegt im 'Fule Meer' und umfaßt das Flurstück 44(220) Flur 31.

Der Bebauungsplan Nr. 10 D ist auf einer Katasterunterlage vom 24.02.1999, Antragsbuch Nr. L 4 - 104/99 erstellt. Sie wurde ausgeliefert vom Katasteramt Lingen.

Die Ersatzflächen sind im Maßstab 1:5.000 aufgetragen. Ihre Lage im Gemeindegebiet wird in einem Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 dargestellt, der als Anlage der Begründung beigelegt ist.

## 2. Planungserfordernis

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

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

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

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

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

Aus diesem Grunde ist es erforderlich im Anschluß an die vorhandene gewerbliche Bebauung eine neue Fläche bereitzuhalten, zumal sie durch die Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 10 C bereits erschlossen ist.

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

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

Dabei will die Gemeinde Lengerich gleichzeitig den im Norden gelegenen Kiefernwald auf dem Flurstück 40/5 teilweise erhalten. Aus diesem Grunde wird der Waldbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da der Wald im Bebauungsplan Nr. 10 A schmaler ausgewiesen war.

Im Rahmen der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Lengerich sich entschlossen, den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in

Natur und Landschaft auszugleichen. Sie hat gleichzeitig eine Ersatzfläche im Norden und eine im Süden des Gemeindegebietes erworben, so daß im Gemeindegebiet der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

### **3. Beschreibung des Zustandes**

Der Landschaftsraum zwischen der Frerener Straße und dem Sallerweg ist geprägt durch Ackerflächen, die von einzelnen Waldparzellen gegliedert werden. Der Wald ist vorwiegend mit Kiefernbeständen bewachsen. Die beiden Flurstücke 39 und 37, die zur Bebauung vorgesehen sind, sind Ackerflächen.

Die im Norden in den Geltungsbereich hereingenommene Teilfläche aus dem Flurstück 40/5, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 A Erweiterung liegt, ist mit Kiefernwald bestanden. Der Bebauungsplan sah hier zur Erschließungsstraße und nach Süden den Erhalt eines 15 m breiten Waldstreifens vor.

Im Osten und Südosten soll dieser Waldstreifen aufgehoben werden, um eine zusammenhängende Bebauung der Gewerbegebiete zu gewährleisten. Dafür wird der Waldstreifen im Südwesten auf 26 m verbreitert. Damit wird gleichzeitig ein größerer Abstand zur vorhandenen Bebauung am Sallerweg gewährleistet.

Die Ersatzfläche im Süden, im Bereich des 'Windmühlenberges', ist ebenfalls mit Kiefernforst bestanden.

Die Fläche im Norden, im Flurbereich 'Fule Meer', wird landwirtschaftlich genutzt. Sie ist Teil eines Flurbereinigungsgebietes. Die Fläche ist nach der Flurbereinigung wieder stark vernäßt.

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

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Samtgemeinde Lengerich hat für ihre Mitgliedsgemeinde Lengerich die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Sie stellt ein Gewerbegebiet dar.

Die Ersatzfläche im Norden ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan nimmt diese Darstellung auf, das gilt auch für die Ersatzfläche.

Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB gewährleistet.

## 5. Raumordnung und Landesplanung

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

### *Raum- und Siedlungsstruktur*

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

### *Gewerbegebiet*

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

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

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

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

Um dieser Bedeutung gerecht zu werden, ist ein Teilbereich als Fläche für Wald ausgewiesen worden.

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

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

Die Ersatzfläche im Norden (Fule Meer) liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

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

Die Ersatzfläche am Windmühlenberg liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft. Dieser Darstellung wird die Ausweisung gerecht, da der Wald von der Monokultur umgewandelt werden soll in artenreichen Mischwald.

## 6. Planungsabsichten

Das Gewerbegebiet 'Foppenkamp' ist in Teilabschnitten erschlossen und verwirklicht worden. Um weiteren Betrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit bieten zu können und damit Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen, ist es notwendig das Gewerbegebiet nach Süden zu erweitern.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in einer anderen Richtung wird durch die Trasse der Landesstraße 66 im Osten und durch den Sallerweg im Westen ausgeschlossen.

Eine Erweiterung nach Norden ist ebenfalls nicht möglich, da sich hier das Wohnsiedlungsgebiet 'Foppenkamp' anschließt.

Die Gemeinde Lengerich will, wie bereits erläutert, die gewerblichen Bauflächen an einer Stelle konzentrieren und insbesondere eine Erschließungsstraße ausbauen, an der sich die Gewerbegrundstücke angliedern.

Da diese Erschließung bereits in den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt und von der Gemeinde Lengerich ausgebaut ist, sind die im Bebauungsplan Nr. 10 D 'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung IV' ausgewiesenen Gewerbegrundstücke bereits an die gemeindliche Verkehrsfläche angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 D greift in den nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 10 A - Erweiterung - ein, um hier den überbaubaren Bereich zusammenzuschließen und sowohl eine ergänzende Bebauung, als auch eine Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermöglichen.

### ***Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest:***

#### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Eine Einschränkung der im § 8 vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen. Die Gemeinde Lengerich hat die Fläche erworben und hat damit Möglichkeit, gezielt entsprechende Bewerber für gewerbliche Nutzungen hier anzusiedeln.

Auch die angrenzenden Bebauungspläne sind entsprechend ausgewiesen worden, so daß die zukünftige Nutzung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sich an die bisher ausgewiesenen Planbereiche anlehnen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl wird der Höchstwert des § 17 der BauNVO aufgenommen. Damit soll eine optimale Überbauung auf dem Grundstück gewährleistet werden, auch wenn zu erwarten ist, daß dieser Höchstwert aufgrund der Größe der Grundstücke nicht erreicht, insbesondere nicht vollständig versiegelt wird.

Mit dem Maximalwert wird auch berücksichtigt, daß es eventuell zu Teilungen kommt, die kleinere Grundstückszuschnitte bewirken und damit in Teilbereichen eine stärkere Überbauung nach sich ziehen.

Die Geschoßflächenzahl berücksichtigt, daß nur in Teilbereichen eine Zweigeschossigkeit erfolgen wird, zumal in einem Gewerbegebiet im wesentlichen Hallen errichtet werden. Aus diesen Gründen wird kein Höhenrahmen in diesem Teilbereich festgesetzt.

#### *Bauweise, Baugrenzen*

Die offene Bauweise ist ortsüblich, das gilt auch für die gewerbliche Nutzung. Da hier aber Gebäude mit Längen über 50 m errichtet werden können und die novellierte Bau-nutzungsverordnung die Möglichkeit einer Festsetzung von Bauweisen offen läßt, wird hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Grünflächen jeweils einen Abstand von 5 m festsetzen, ist in Verbindung mit den 5 m breiten Grünabschirmungen zu den Grundstücksgrenzen im Süden und Westen gewährleistet, daß die notwendigen Abstände im Sinne der §§ 7 ff der NBauO eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der die vorgenannten Abstände zu den Grenzen einhält. Damit ist eine optimale Überbauung und Ausnutzung auf den Grundstücken gewährleistet.

Die Gebäude können innerhalb dieses überbaubaren Bereiches nach den notwendigen Funktionen und Betriebsabläufen errichtet werden.

Weitere Einschränkungsfestsetzungen werden nicht getroffen.

Zur Abschirmung und zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird nach Süden und Westen ein 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der, entsprechend der textlichen Festsetzung, mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

Im Südwesten des Flurstückes 40/5 wird der vorhandene Wald entsprechend aufgenommen und in einer Tiefe von 26 m als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, hier Wald, festgesetzt.



Damit erfolgt in diesem Teilbereich eine Abgrenzung des Gewerbegebietes, zumal sich dieser Waldstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 A über die gesamte Parzelle 40/5 nach Norden, parallel des Sallerweges, fortsetzt.

Damit wird der Landschaftsrhythmus zwischen Ackerflächen, bebauten Flächen und Wald entlang des Sallerweges erhalten.

### *Textliche Festsetzungen*

Die textlichen Festsetzungen geben einen Rahmen vor, der die zeichnerischen Festsetzungen weiter konkretisieren soll.

### *Grundwasserschutz*

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

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

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

### *Bepflanzung*

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Diese textliche Festsetzung wird aufgenommen, um auf den Grundstücken einen gewissen Ausgleich zu schaffen. Die Form der textlichen Festsetzung ermöglicht es den Betriebsinhabern, die Bepflanzung auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild verbessert, zum anderen aber den Betriebsablauf nicht stört.

### *Pflanzgebot*

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind die Pflanzschemen, Pflanzvorgaben und Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt, der mit seinem Erläuterungsbericht Bestandteil dieser Begründung und der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan ist. Hierin sind Vorgaben zur zukünftigen Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Ersatzfläche gemacht worden. Damit soll ein Rahmen vorgegeben werden, der sichert, daß heimische Laubgehölze angepflanzt werden, damit ein Ausgleich geschaffen werden kann, der gleichzeitig zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Kleinklimas beiträgt.

### *Versickerung*

Für die Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers ist der Bau von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten auf den Grundstücken vorzusehen.

Wie bereits erläutert, liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Es muß daher auch Ziel sein, dem Grundwasser soviel wie möglich unbelastetes Oberflächenwasser wieder zuzuführen, da durch die Überbauung eine Versiegelung in Teilbereichen erfolgt.

Aufgrund des besonderen Schutzes des Grundwassers darf nur unbelastetes Oberflächenwasser versickert werden.

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

Im Bebauungsplan ist vorgesehen eine Eingrünung durch eine 5 m breite Abpflanzung vorzunehmen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Sie wird als private Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sieht die Ausweisung der Ersatzfläche die Aufforstung mit Wald, sowie eine Sukzessionsfläche und einen Feuchtbereich vor.

Nähere Aussagen trifft dazu der Grünordnungsplan mit seinem Erläuterungsbericht.

### *Windkraftanlagen*

Windkraftanlagen werden im Planbereich ausgeschlossen.

Die Samtgemeinde Lengerich hat im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Untersuchungen für das gesamte Gebiet der Samtgemeinde durchgeführt und entsprechende Vorsorgeflächen für Windkraftanlagen in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Aufgrund der Struktur dieses Bebauungsplanes und der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung und Bewaldung sind Windkraftanlagen hier nicht zulässig. Das gilt auch, wenn sie als Teil des Betriebes und zur Eigenversorgung errichtet und betrieben werden sollen.

Da im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Satz 1 BauNVO als Ausnahmen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, soll eine mögliche Beeinträchtigung durch Windkraftanlagen nicht zusätzlich zu dem in einem Gewerbegebiet bereits zulässigen Beeinträchtigungen eintreten.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt unter Fortführung der Wegeparzelle 77/2 nach Süden. Sie endet auf dem Flurstück 78 in einem Wendehammer von 26 m Durchmesser.

Durch diesen Wendehammer ist es möglich, daß Lastzüge in einem Zuge wenden können.

Die Straße wurde so geführt, daß sie an die westlich angrenzenden Parzellen 40, 39 und 37 herangeführt wird, so daß für diese Erweiterung des Gesamtgewerbegebietes nach Westen eine Erschließungsmöglichkeit bereits vorgegeben ist.

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

## **8. Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Das Baugebiet wird an die zentralen Anlagen angeschlossen.

### *a) Schmutzwasser*

In der öffentlichen Straße ist der Schmutzwasserkanal bereits vorhanden.

Die Samtgemeinde Lengerich und der Wasserverband 'Lingen Land' haben die Kläranlage erweitert, so daß ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 121 zu beachten.

b) *Trink- und Brauchwasser*

Eine Trink- und Brauchwasserleitung liegt ebenfalls in der Straße. Versorgungsträger ist der Wasserverband 'Lingen Land'.

Bei Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Trink- und Brauchwasserbedarf sind gesonderte hydraulische Untersuchungen erforderlich.

c) *Oberflächenentwässerung*

Der Oberboden besteht weitestgehend aus Sanden, während in tieferen Schichten auch Lehm angetroffen wird. Es wird davon ausgegangen, daß das unbelastete Oberflächenwasser im Gebiet versickert werden kann. Dabei ist das Arbeitsblatt A 138 ATV zu beachten.

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

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

Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 11.11.1994 wurde der Samtgemeinde (Gemeinde) Lengerich eine Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet 'Foppenkamp' erteilt. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Erlaubnis zu erweitern. Ein entsprechender Antrag wird gemäß § 10 NWG rechtzeitig gestellt.

Sollten Betriebe oder Anlagen im Plangebiet errichtet werden, von denen der Abgang belasteten Oberflächenwassers zu befürchten ist, so müssen entsprechend Klärmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durch Öl- oder Fettabscheider, Sandfang und ähnlichem angelegt werden. Dieses ist bei den Bauanträgen der zukünftigen Investoren zu berücksichtigen.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Unterhaltungsverbandes Nr. 99 'Untere Hase'.

## 9. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches			
	Bruttobauland	2,01 ha	= 100 %
Grünfläche	0,12 ha		= 6 %
Wald	0,24 ha		= 12 %
	Nettobauland	1,65 ha	= 82 %

ausgewiesen als Gewerbegebiet

Gebiet Geschoß	Größe m <sup>2</sup>	GRZ	max.überb Fläche	GFZ	max. Geschoßfl.	erf. KSpPL-FI
GE	16.500	0,8	13.200	1,2	19.800	--

## 10. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden in diesem Planbereich nicht erforderlich, da die Gemeinde Lengerich die Gesamtfläche erworben hat und fremde Grundstücke nicht betroffen werden.

## 11. Brandschutz

Bei der Erschließung des Baugebietes wird das Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung' beachtet. Es ist als Anlage beigeheftet.

Die Erschließungsstraße ist bereits hergestellt.

Hydranten werden bei der Erschließung des Gebietes eingebaut.

## 12. Beseitigung der festen Abfallstoffe

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

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Für Sonderabfälle werden gesonderte Vereinbarungen getroffen.

## 13. Flächen für Wald

Der vorhandene Wald wird durch die Ausweisung geschützt. Der überbaubare Bereich wird auf 15 m vom Wald abgesetzt. Bei dem vorhandenen Wald handelt es sich im wesentlichen um Kiefernwald.

## 14. Abwägung

### a) *Landwirtschaft*

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

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

### b) *Wohngebäude*

Geschlossene Wohnsiedlungen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Westlich des Gewerbegebietes liegt in einem Abstand von rd. 80 m einzelne Gebäude. Die Wohnbebauung im Westen besteht aus Nebenerwerbsstellen, die vom Charakter her einem Dorfgebiet zuzuordnen wären. Damit beträgt die zulässige Emissionsdifferenz 5 dB (A) nach dem Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil I.

Aus Vergleichsberechnungen zum Teil 1 des Gewerbegebietes 'Foppenkamp' wird ersichtlich, daß der Abstand von 80 m ausreicht, um den Orientierungswert von tagsüber 60 dB und nachts 45 dB in einem Dorfgebiet (MD) einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die Orientierungswerte für das Gewerbegebiet betragen entsprechend 65 dB tags und 50 dB nachts. Es ist davon auszugehen, daß im Gewerbegebiet keine Betriebe vorhanden sind, die regelmäßig in Nachtschicht oder an Wochenenden arbeiten.

Damit werden die Ruhezeiten im wesentlichen eingehalten.

### c) *Landesstraße*

Die Landesstraße 66 liegt 200 m östlich des Gebietes. Hier ist ein 20 m breiter Abschirmungstreifen vorgesehen. Da es sich bei der Gebietsausweisung um ein Gewerbegebiet handelt, erfolgt eine Beeinträchtigung nicht.

Dieses ist in einer Schallimmissionsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 10 C ermittelt worden. Die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet werden in der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 mit 65 dB (A) tagsüber und 55 dB (A) nachts angegeben. Errechnet wurden für den Tag 63,8 dB (A) und nachts 54 dB (A). Dabei wurde eine Zuwachsrates berücksichtigt.

### d) *Anzusiedelnde Gewerbebetriebe*

Das Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück wird rechtzeitig beteiligt, um die neuen Betriebe in der Detailplanung zu beraten, damit die Wohnruhe der in der Nähe wohnenden eingehalten werden kann.

## 15. Hinweise

### a) *Bodenfunde*

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

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

### b) *Altlasten*

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

In der Waldfläche fanden ebenfalls keine Ablagerungen statt.

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

### c) *Elt-Leitungen*

Im Osten des Plangebietes liegt ein 10 kV-Erdkabel. Dieses ist bei Tiefbauarten zu schützen. Die ursprüngliche Freileitung wurde inzwischen verkabelt.

Für die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes werden eine oder mehrere Ortsnetzstationen benötigt. Der Standort kann erst dann angegeben werden, wenn der Leistungsbedarf der ansiedlungswilligen Betriebe bekannt ist.

Die Bezirksdirektion Münster der VEW ist rechtzeitig vom Erschließungsbeginn und von der Ansiedlung zu informieren.

### d) *Bepflanzung an Gewässern*

Die Ersatzfläche B wird teilweise von Gewässern begrenzt. Bei der Bepflanzung ist ein ausreichender Räumstreifen freizuhalten. Die notwendige Breite ist mit den Unterhaltungspflichtigen abzustimmen.

## 16. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 D 'Gewerbegebiet Foppenkamp Teil IV' greift in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 A 'Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung' im Bereich der Flurstücke 40/1, 40/2, 40/7 und 40/6 (in 10A Flurstücke 40 und 41) ein.

Die Überlappung wurde aus folgenden Gründen notwendig.

Auf den Flurstücken 40/1, 40/2 und 40/7 wird durch die Neuplanung eine Erschließung von der Gewerbestraße 'Foppenkamp' möglich. Darüber hinaus können sich die vorhandenen Betriebe besser nach Süden erweitern.

Über das Flurstück 40/6 soll im südwestlichen Teil des Flurstückes 40/7 der ursprünglich mit 15 m festgesetzte Waldstreifen auf 26 m erhalten bleiben.

Damit wird ein größerer Waldbestand in Verbindung mit dem Waldstreifen des Bebauungsplanes Nr. 10 A entlang des 'Sallerweges' erhalten. Gleichzeitig wird der Abstand zwischen dem überbaubaren Bereich des Gewerbegebietes und dem Gebäude Sallerweg 31 eingehalten. Diese Planungen wurden vorab mit dem Betroffenen abgestimmt.

Im Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gemäß § 3 wurden von den Betroffenen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 D weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Die im Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis in die Begründung nach § 9 (8) BauGB sowie dem dazugehörigen Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht eingearbeitet.

In der Planunterlage wurde außerhalb des Geltungsbereiches das 10 kV-Erdkabel in der Straßenparzelle auf Anregung der VEW-Energie, Bezirksdirektion Münster, aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt um den Pkt. 2 Windkraftanlagen.

Ausgehend von den Untersuchungen zur Darstellung von Sondergebieten für die Windkraftanlagen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wurde für die nicht entsprechend aufgenommenen Flächen ein Anschluß festgelegt.

Dieses wird hier entsprechend festgesetzt.

Da im Rahmen des Flächennutzungsplanes bereits für das Gebiet der Samtgemeinde Lengerich ein Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde und die im Bebauungsplan erfaßten Flächen der Gemeinde Lengerich gehören, wurde auf eine erneute Beteiligung und Auslegung im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB verzichtet.

Aufgrund der Nähe von Wohngebäuden und der bisher erfolgten Rechtsprechung zur Abstandswahrung von Windkraftanlagen zur Wohnbebauung wäre die Errichtung von Windkraftanlagen in diesem Planbereich kaum zu verwirklichen gewesen.

Durch die Aufnahme dieser Festsetzung werden Rechte Betroffener nicht beschnitten.



Bearbeitet:

**Planungsbüro Hütker**

49076 Osnabrück

im Juni 1999



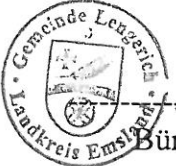
- Hütker -



Gemeinde Lengerich, den 30.06.1999

  
-----  
- Bürgermeister -

Der Entwurf der Begründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 D 'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung IV' in der Zeit vom 01.03.1999 bis 01.04.1999 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB in der Gemeindeverwaltung Lengerich öffentlich ausgelegen.



Gemeinde Lengerich, den 30.06.1999

  
-----  
- Bürgermeister -

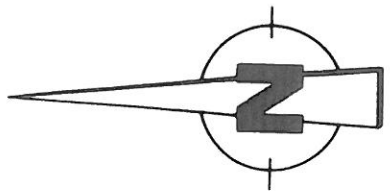
Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 10 D 'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung IV' gemäß § 10 BauGB vom 14.06.1999 zugrunde gelegen.



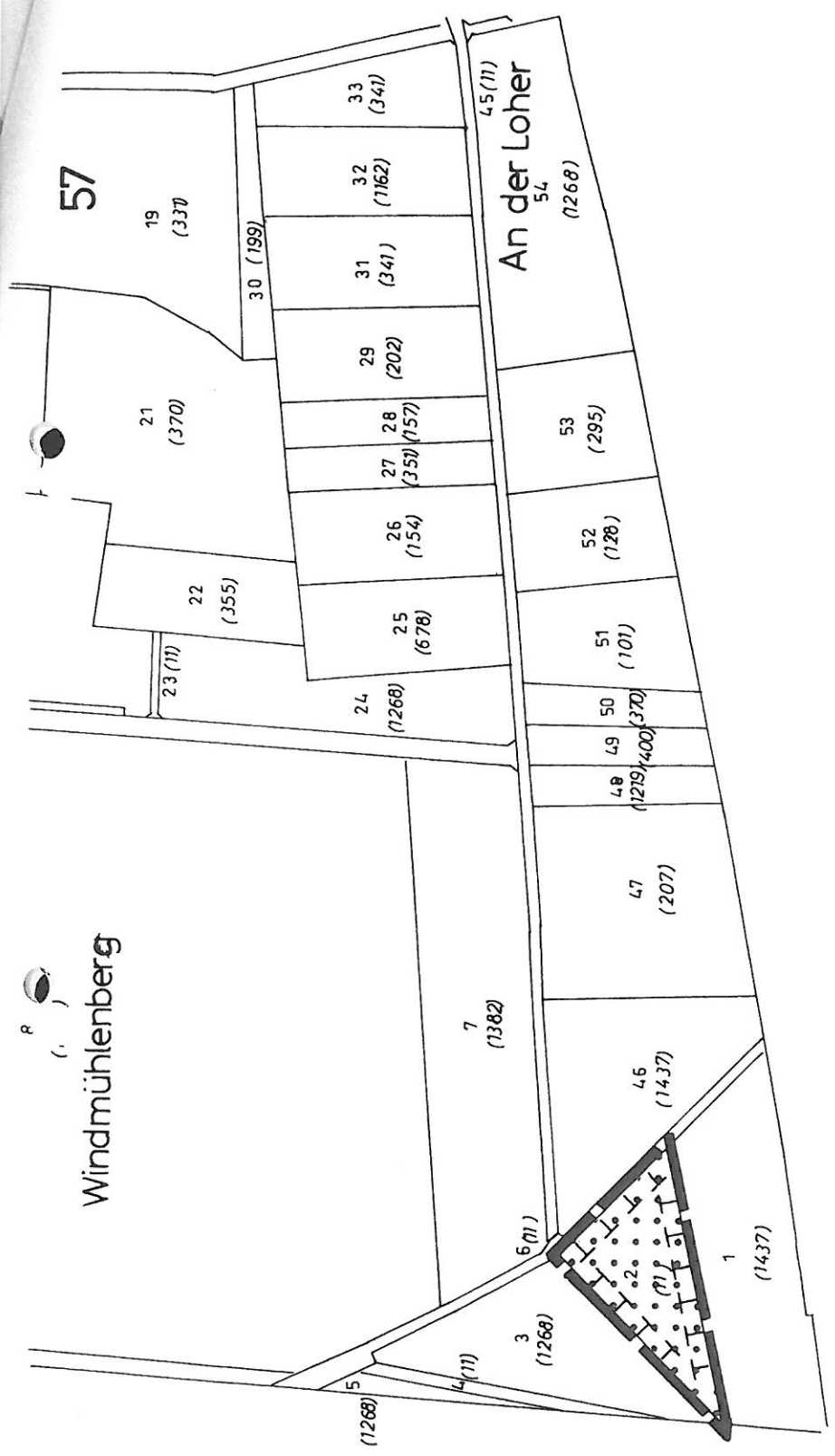
Gemeinde Lengerich, den 30.06.1999

  
-----  
- Bürgermeister -

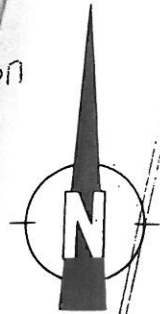
Windmühlenberg



M.1:5000



**ÜBERSICHTSPLAN**  
 der Ersatzfläche A  
 zum Bebauungsplan Nr.10 D  
 "Foppenkamp Erweiterung"  
 Der Gemeinde Lengerich



M.1:5000

27

54 (12)  
55 (13)

6 (280)

5 4 (39) (39)

Beim steinernen Kreuz

3 (319)

1 2 (39)

Fule

Quer damm

9 (11)  
51 (39)

(11) 10

14 (39)

13 (11)

11 (11)

43 (319)

16 (39)

27 (319)

12 (39)

18 (1199)

28 (319)

44 (220)

3 (39)

36 (11)

19 (225)

29 (376)

45 (39)

46 (39) Windschutz

31 (39) Windschutz

20 (39) Windschutz

52 (371)

50 (39)

31

Die lange Hast

47 (280)

53 (39)

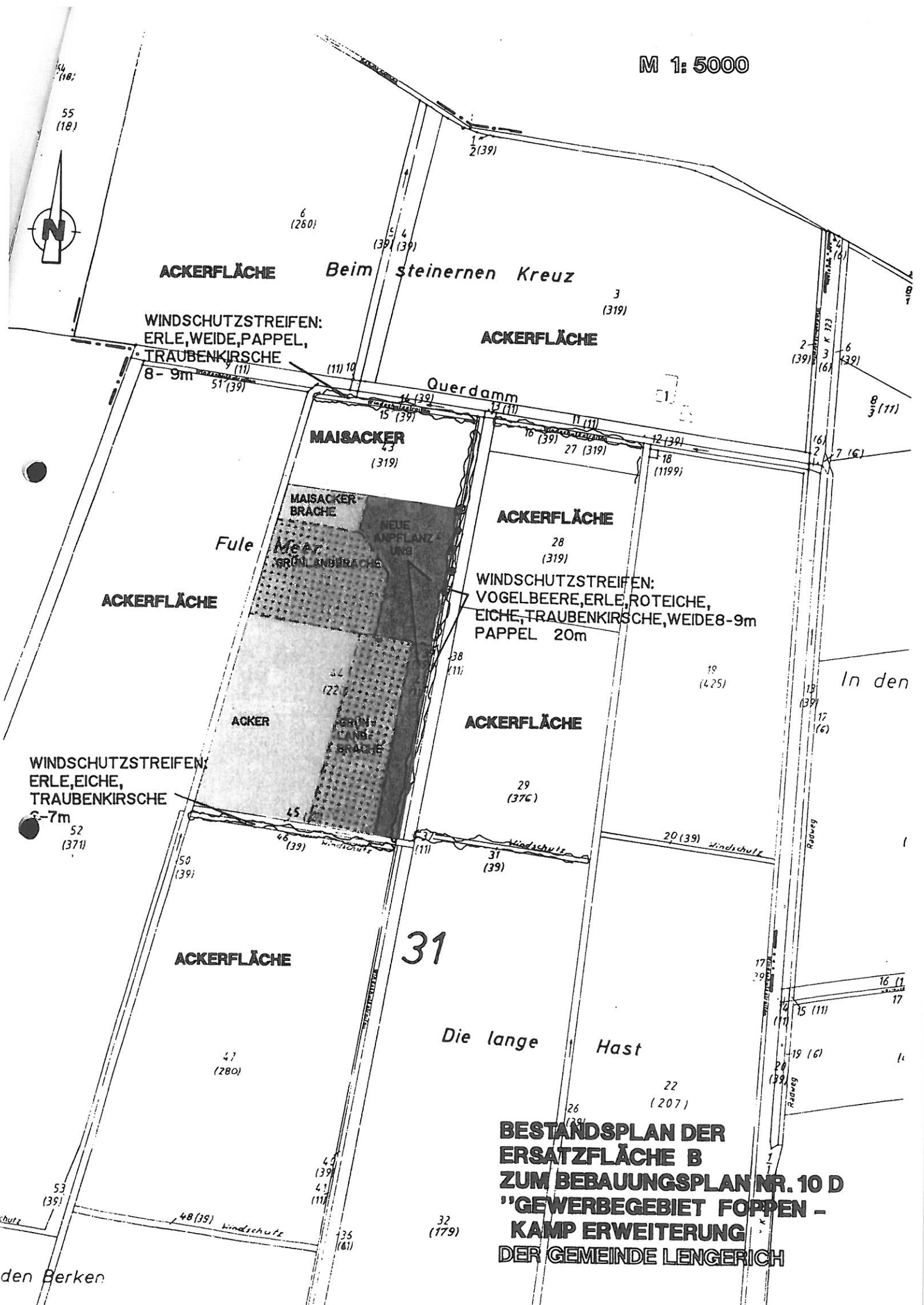
Windschutz

48 (39) Windschutz

In den Berken

**ÜBERSICHTSPLAN**  
 der Ersatzfläche B  
 zum Bebauungsplan Nr.10 D  
 "Foppenkamp Erweiterung"  
 der Gemeinde Lengerich

M 1: 5000



ACKERFLÄCHE

Beim steinernen Kreuz

WINDSCHUTZSTREIFEN:  
ERLE, WEIDE, PAPPEL,  
TRAUBENKIRSCH

ACKERFLÄCHE

Querdamm

MAISACKER

Fule Meer

ACKERFLÄCHE

ACKERFLÄCHE

WINDSCHUTZSTREIFEN:  
VOGELBEERE, ERLE, ROTEICHE,  
EICHE, TRAUBENKIRSCH, WEIDE 8-9m  
PAPPEL 20m

ACKERFLÄCHE

WINDSCHUTZSTREIFEN:  
ERLE, EICHE,  
TRAUBENKIRSCH

ACKERFLÄCHE

31

Die lange Hast

**BESTANDSPLAN DER  
ERSATZFLÄCHE B  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 D  
"GEWERBE GEBIET FOPPEN -  
KAMP ERWEITERUNG  
DER GEMEINDE LENGERICH**

den Berken



ACKERFLÄCHE

Beim steinernen Kreuz

WINDSCHUTZSTREIFEN:  
ERLE, WEIDE, PAPPEL,  
TRAUBENKIRSCH

ACKERFLÄCHE

8-9m

Querdamm

MAISACKER

ACKERFLÄCHE

Fule Meer

ACKERFLÄCHE

MAISACKER-  
BRACHE

GRÜNLAND-  
BRACHE

WINDSCHUTZSTREIFEN:  
VOGELBEERE, ERLE, ROTEICHE,  
EICHE, TRAUBENKIRSCH, WEIDE 8-9m  
PAPPEL 20m

ACKERFLÄCHE

WINDSCHUTZSTREIFEN:  
ERLE, EICHE,  
TRAUBENKIRSCH  
6-7m

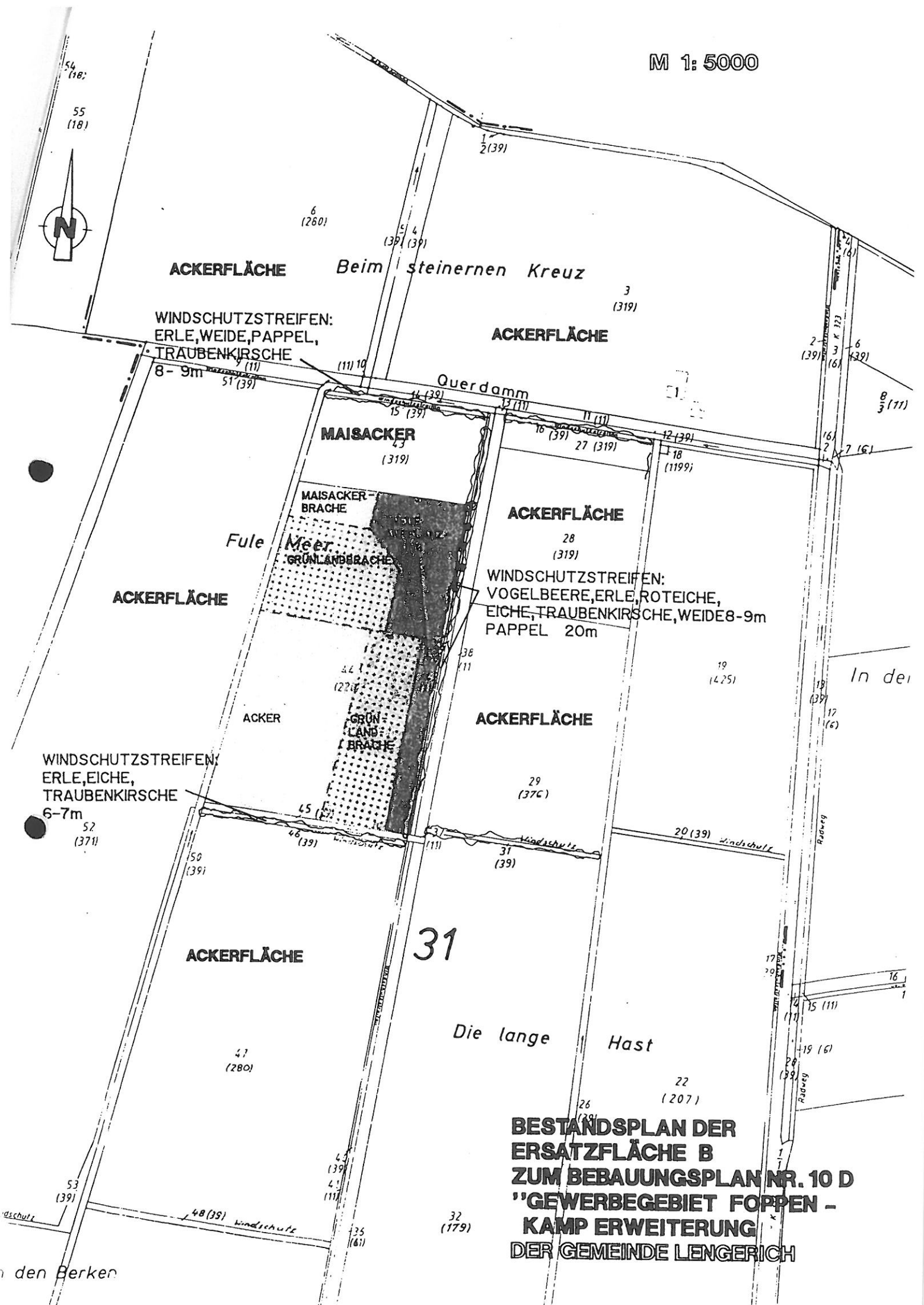
ACKERFLÄCHE

31

Die lange Hast

**BESTANDSPLAN DER  
ERSATZFLÄCHE B  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 D  
"GEWERBEBEBIET FOPPEN -  
KAMP ERWEITERUNG  
DER GEMEINDE Lengerich**

den Berken



## ***Merkblatt***

### **Feuerwehzufahrten - Löschwasserversorgung**

Nachfolgende grundsätzliche erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bitte ich bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerben bzw. bei eigener Planung zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten sowie die für Feuerwehrfahrzeuge bestimmten befahrbaren Auffahr- und Entwicklungsflächen müssen so befestigt sein, daß sie von 16 t schweren Fahrzeugen mit einer Achslast von 11 t befahren werden können. Flächen für die Durchführung von Drehleitermanövern müssen so befestigt sein, daß sie eine Punktlast von mindestens 5,5 t aufnehmen können.

Wege und Flächen, von denen aus Drehleitermanöver durchgeführt werden müssen, dürfen nicht weniger als 6 m breit und nicht mehr als 5 von Hundert geneigt sein.

Zu- und Durchfahrten dürfen keine größere Neigung als 10 von Hundert haben.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrt sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVN BauO § 1 sowie AB - DVNBauO zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von > 15,0 m mind. 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,80 m haben (sh. DIN 14900 v. Juni 1977 und § 1 DVNBauO).

#### **A. Zufahrten werden gefordert:**

- a) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden nicht mehr als 7,0 m über Geländeoberfläche liegt, muß eine Zufahrt bis 50,0 m ans Gelände herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25m Breite und 2,0 m lichter Höhe vorhanden sein (DIN 14900 und § 1 DVNBauO ).
- b) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden mehr als 7,0 m über Geländeoberfläche liegt, müssen Zufahrten bis ans Gebäude heranführen. An den Gebäuden müssen befahrbare Auffahrflächen vorhanden sein, so daß jede Wohneinheit oder ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum mit der Drehleiter erreicht werden kann. Der Abstand vom Gebäude bis zur Fahrbahn = Leiterentwicklungsfläche soll mindestens 3,0 m und höchstens 9,0 m, bei einer Fusshöhe von mehr als 17,0 m höchstens 6,0 m betragen (§ 1 DVNBauO).
- c) Bei Hochhäusern muß die Zufahrt bis an die Eingänge zu den Treppenträumen (Treppenhaus) und an die Einspeisungsstellen der Steigleitung angelegt sein. Im Bereich der Eingänge und der Einspeisungsstellen muß für die Feuerwehr eine ausreichend große und befahrbare Auffahr- und Entwicklungsfläche angelegt sein.

- d) Bei Gebäuden mit mehr als 40,0 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie Krankenhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefgaragen udgl., bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeit vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

- e) In allen Gebieten müssen Straßen- und Wegebefestigung zu den einzelnen Gebäuden (nach Fertigstellung im Rohbau) so vorhanden sein, daß die Gebäude von einer Seite aus für Feuerlösch- und Rettungsmaßnahmen angefahren werden können.
- B.** Soll die erforderliche Löschwassermenge für eine Brandbekämpfung ausschließlich der Sammelwasserversorgungsleitung entnommen werden, so sind die vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 (Hydrantenrichtlinien und Löschwasserbedarf) genauestens zu beachten.

Der Löschwasserbedarf ist somit für die Dauer von zwei Stunden und entsprechender Bauausführungsart in den einzelnen Gebieten wie folgt zu bemessen:

1. offene Bauweise und Häuser	=	<b>10,0</b>	<b>l/sec.</b>
2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen	=	<b>13,3</b>	<b>l/sec.</b>
3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten	=	<b>26,6</b>	<b>l/sec.</b>
4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe	=	<b>53,2</b>	<b>l/sec.</b>
5. Gemischt-Gebiete und Altstadtteile mit Warenhäusern, Theatern, Kinos u.ä.	=	<b>53,2</b>	<b>l/sec.</b>

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind später vom zuständigen Stadt- bzw. Ortsbrandmeister in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen. In den Gebieten, wo keine ausreichende abhängige Löschwasserversorgung vorhanden ist, sind geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen oder Zisternen) einzurichten. Vorhandene unabhängige Wasserentnahmestellen (Vorfluter und Graben) sind in diesen Gebieten zu erhalten und evtl. durch Einbau von Stauen für Feuerlöschzwecke nutzbar zu machen.

Ob die zuständigen Feuerwehren mit ihren Gerätschaften ausreichend Bestückt sind, muß bei der Aufstellung der Bebauungspläne von Fall zu Fall erneut überprüft werden.

00,8

Lengerich

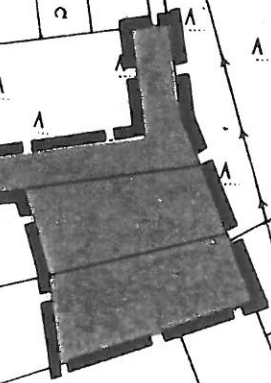
01,4



M.1:5000

Foppenkamp

Fabrik



STADTSTRASSE

Strasse yoplant

Fischteiche

Teich

Sand

Tennispl.

IA-L66

10 KV

Ch.

Whs

K.D.

Hügelgräber

STADTSTRASSE

10 KV

IB

IB

# ÜBERSICHTSPLAN

des  
Bebauungsplan Nr.10 D  
"Foppenkamp Erweiterung"  
der Gemeinde Lengerich

en kamp