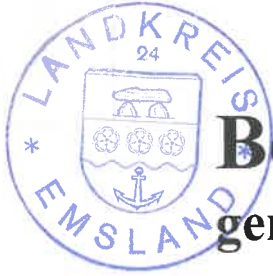


URSCHRIFT



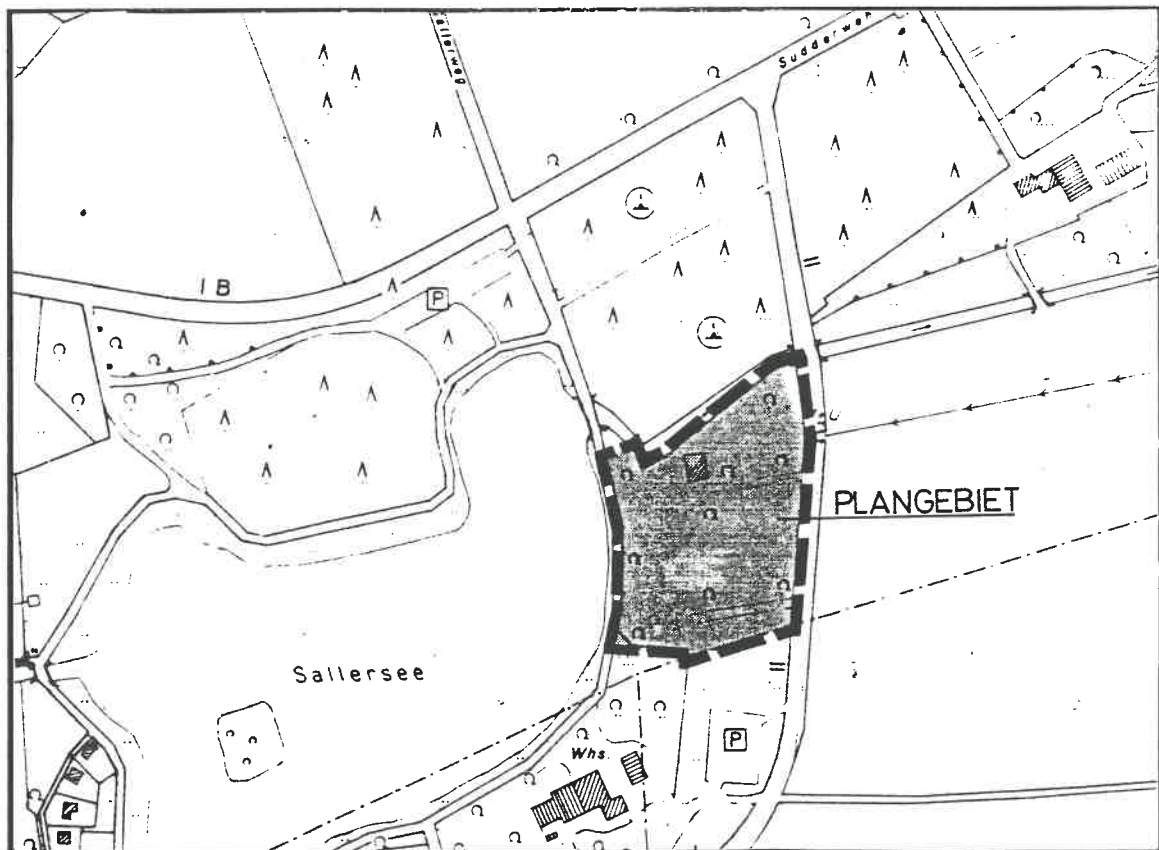
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Hat vorgelegen
Möppen, den 15. April 1996
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage



zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 'Erholungsgebiet Saller See - Gemeindegebiet Lengerich'

der Gemeinde Lengerich Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Planungsabsichten
4. Erschließung
5. Abwägung
6. Hinweise

Anlage

Erläuterungsbericht als Grünordnungsplan

Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung'

1. Allgemeines

Das Erholungsgebiet Saller See liegt auf den Gebieten der drei Gemeinden Lengerich, Anderverne und Stadt Freren. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt einen Teilbereich, der ausschließlich im Gemeindegebiet Lengerich liegt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Lotter Beeke, Flurstück 37,
- im Osten durch die Zubringerstraße 'Zum Saller See' - Flurstück 35 - ,
- im Süden durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Anderverne, sowie der Nordgrenzen der Flurstücke 50/5 und 51 der Flur 22, Gemarkung Lohe der Stadt Freren,
- im Westen durch den Uferweg 'Saller Weg'.

Die Abgrenzung ergibt sich aus den natürlichen Grenzen, sowie der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung.

Das Gebiet ist auf einer Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

2. Planungserfordernis

Das Sondergebiet für Erholung Saller See dient der Nah- und Ferienerholung. Es sind unterschiedliche Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt worden, die als Wochenendhausgebiete, Campingplatzgebiete und Wochenendplatzgebiete genutzt werden.

Der Bereich der 1. Änderung war ursprünglich als Campingplatzgebiet ausgewiesen worden. Im Freizeitverhalten der Menschen sind in den vergangenen Jahren Veränderungen zu beobachten. Sie ergeben sich aus der Verlängerung der Freizeit. Dieses ist bedingt durch kürzere Arbeitszeiten in der Woche, aber auch durch kürze Lebensarbeitszeiten.

Daraus resultieren unterschiedliche Strömungen, die zu mehr Mobilität im Freizeittourismus, aber auch zu mehr 'Seßhaftigkeit' in der Kurzzeiterholung führen. Verbunden mit der allgemeinen Einkommensverbesserung breiter Bevölkerungsschichten führt das dazu, daß die 'Beweglichkeit' der Camper erheblich nachgelassen hat und der Trend zum Dauerplatz, aber auch der Campingbehausungen geführt hat. Dieser Trend läßt sich auch im Erholungsgebiet 'Saller See' feststellen.

Es ist eine Entwicklung eingetreten, die sich immer mehr zu einer festen Nutzung mit teilweise festen Gebäuden und mobilen Wohnheimen entwickelt hat. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und den inzwischen entstandenen Anlagen Bestandschutz gewährleisten zu können, ist die Aufstellung der 1. Änderung erforderlich.

3. Planungsabsichten

Das Erholungsgebiet 'Saller See' wird von einem eingetragenen Verein getragen, dessen Mitglieder der Landkreis Emsland, die Gemeinde Lengerich und die Samtgemeinde Freren sind.

Der erfaßte Teilbereich liegt im Gemeindegebiet Lengerich.

Die Gemeinde Lengerich beabsichtigt mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 'Erholungsgebiet Saller See' den inzwischen eingetretenen Entwicklungen Rechnung zu tragen und statt des ursprünglichen festgesetzten Campingplatzgebietes ein Wochenendplatzgebiet festzusetzen. Lediglich in einem kleinen Teilbereich soll weiterhin ein Campingplatzgebiet festgesetzt bleiben, um hier Kurzzeitcamping die Möglichkeit der Aufstellung ihrer Campingwagen oder Zelte zu ermöglichen.

Diese Änderung stellt im Grunde eine Nuancenverschiebung der Nutzungspalette dar. Es verbleibt bei der Hauptnutzung des Sondergebietes für Erholung im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung.

Während in dem ursprünglichen Bebauungsplan ein Campingplatz festgesetzt war, soll jetzt ein Wochenendplatzgebiet in die Änderung aufgenommen werden. Nach der Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter sind Wochenendplatzgebiete zwischen Wochenendhausgebieten und Campingplatzgebieten anzusiedeln (Kommentar Fickert-Fieseler RD 30). Sie haben sich in den meisten Fällen aus den Campingplätzen entwickelt; insbesondere aus denen, die als Dauercampingplätze ausgewiesen oder sonstwie entstanden sind.

In dieser Konsequenz sind Wochenendplätze, Plätze, die ausschließlich zum dauerhaften Aufstellen oder Errichten der in Wochenendplatzgebieten zulässigen oder zulassungsfähigen Anlagen und Nutzungen dienen. Sie werden ganzjährig betrieben.

In diesen Gebieten dürfen Kleinwochenendhäuser in einer maximalen Größe von 40 m² errichtet werden. Diese Größe hat sich sowohl in der MusterWochVO der ARGEBAU, wie auch in der Rechtsprechung verfestigt. Aus diesem Grunde nimmt der Bebauungsplan diese Größe als Festsetzung auf. Dabei kann ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis 10 m² Grundfläche unberücksichtigt bleiben.

Die zulässigen Anlagen sind auf den ausgewiesenen überbaubaren Bereichen, die mit Baugrenzen eingefaßt sind, zu errichten. Diese überbaubaren Bereiche decken sich mit denen aus dem Ursprungsplan, so daß grundsätzlich das Vertrauen in die gemeindliche Planung gewahrt bleibt.

Die 1. Änderung geht davon aus, daß die innere Erschließung sowie die vorhandenen Abpflanzungen und Eingrünungen erhalten bleiben. Es soll lediglich die Nutzungsfestsetzung geändert werden.

Auch das Sanitärgebäude wird entsprechend wieder in die Planung aufgenommen. Die Größenbegrenzung auf 320 m² Grund- und Geschoßfläche bleibt, wie im Ursprungsplan, festgesetzt.

Die in der 1. Änderung aufgenommenen textlichen Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Damit soll eine Homogenität der Festsetzungen im Gesamtgebiet gewährleistet werden.

Hier war auch festgesetzt worden, daß PKW's nur auf den dafür ausgewiesenen Parkplätzen abgestellt werden dürfen. Diese Festsetzung soll die Ruhe im Gebiet weitestgehend wahren.

Bereits im Gesamtplan waren Wochenendhausplätze vorgesehen. Diese Nutzungsart wird jetzt zu Lasten der Campingplatzgebiete erweitert. Diese Erweiterung ist erforderlich, weil die Ansprüche an das Freizeitwohnen sich gewandelt haben, das heißt, daß hier keine wesentliche Fluktuation stattfindet, sondern die Plätze ganzjährig vermietet und genutzt werden.

In einer Teilfläche wird das 'Campingplatzgebiet' erhalten. Hier soll auch weiterhin eine Fläche für Kurzzeitcamper reserviert bleiben. Sie liegt direkt am Einfahrtsbereich, so daß die übrigen Bereiche durch das Zu- und Abfahren nicht beeinträchtigt werden.

4. Erschließung

Die gesamte Erschließung ist bereits vorhanden. Sie wird durch die Änderung nicht berührt. Auch ist gegenüber dem jetzt vorhandenen Bestand keine wesentliche Verdichtung mehr zu erwarten.

Alle Anlagen sind an die Schmutzwasserkanalisation der Anlage 'Saller See' angeschlossen. Sie werden mit Trink- und Brauchwasser durch den Wasserbeschaffungsverband 'Landkreis Lingen' versorgt.

Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Vorfluter für das Gebiet ist die Lotter Beeke, die die 1. Änderung im Norden tangiert. Hier sind die Räumstreifen freizuhalten.

Kosten der Erschließung entstehen der Gemeinde Lengerich nicht.

5. Abwägung

Die grundlegende Abwägung hat bei der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 11 stattgefunden. Gegenüber dieser Abwägung sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten, da die Grundnutzung des Erholungsgebietes nicht verändert wird. Es bleibt weiterhin bei einem Sondergebiet für Erholung. Lediglich die Teilnutzung wird den Entwicklungen angepaßt. Dabei bleibt das gesamte äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage unverändert.

Das gesamte Erholungsgebiet Saller See liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum.

Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Dennoch muß, auch bei Betreiben einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, davon ausgegangen werden, daß zeitweise aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Gerüche, Geräusche und Staubemissionen zu erwarten sind. Diese sind nicht nur ortsüblich, sondern typisch für Agrarräume.

Aufgrund der vorhandenen Eingrünung ist aber von wesentlichen Einflüssen nicht auszugehen.

Überörtliche Straßen sind soweit entfernt, daß direkte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

6. Hinweise

a) Bodenfunde

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

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) Altlasten

Die Fläche ist als Sondergebiet für Erholung bereits längere Zeit in Nutzung. Bei der Erstellung der Erschließungsanlagen wurden weder Altablagerungen noch sonstiges Deponiematerial gefunden. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß keine derartigen Verunreinigungen zu erwarten sind.

Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Erholungsgebiet, sowie als land- und forstwirtschaftliche Flächen genutzt.

c) Wasserrechtliche Festsetzungen

Teile des Planbereiches liegen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung. Hier sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

d) *Erdkabel*

Im Planbereich liegen 10 kV-Erdkabel und eine Trafostation im Sanitärgebäude.
Diese Kabel sind bei Tiefbauarbeiten zu schützen.

e) *Wasserleitung*

Im Gebiet liegen die Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes 'Landkreis Lingen'. Diese sind bei Tiefbauarbeiten zu beachten. Sie dürfen nicht überbaut werden.

Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

f) *Fernmeldeanlagen*

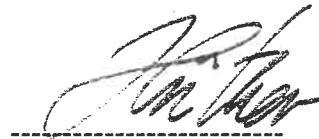
Im Gebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Diese sind bei Tiefbauarbeiten zu schützen.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

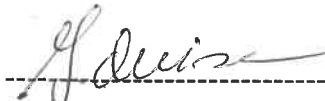
im Dezember 1995



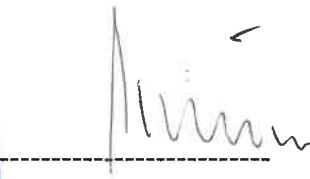
- Hütker -

Gemeinde Lengerich, den

16.02.1996



- Bürgermeister -





- Gemeindedirektor -

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 'Erholungsgebiet Saller See - Gemeindegebiet Lengerich' gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.1995 bis 04.12.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Lengerich, den

16.02.1996



- Gemeindedirektor -



Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 'Erholungsgebiet Saller See - Gemeindegebiet Lengerich' vom 30.01.1996 zugrunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den

16.02.1996



- Gemeindedirektor -



M e r k b l a t t

Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung
=====

Nachfolgende grundsätzlich 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 Feuerwehrfahrzeugen 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 Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVNBauO § 1 sowie AB-DVNBauO zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von $> 15,00$ 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 m ans Gebäude herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25 m Breite und 2 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 heranzuführen. 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 m und höchstens 9 m, bei einer Fußbodenhöhe von mehr als 17 m höchstens 6 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 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie Krankenhäuser, Heime, Kaufhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefgaragen udgl., bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeiten vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

e) In allen Gebieten müssen Straßen- und Wegebefestigungen 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 =	10,0 l/sec.
2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen =	13,3 l/sec.
3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten =	26,6 l/sec.
4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe =	53,2 l/sec.
5. Gemischt-Gebiete und Altstadtteile mit Warenhäusern, Theater, Kinos u.ä. =	53,2 l/sec.

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.