Samtgemeinde Lathen **Gemeinde Oberlangen**

Landkreis Emsland

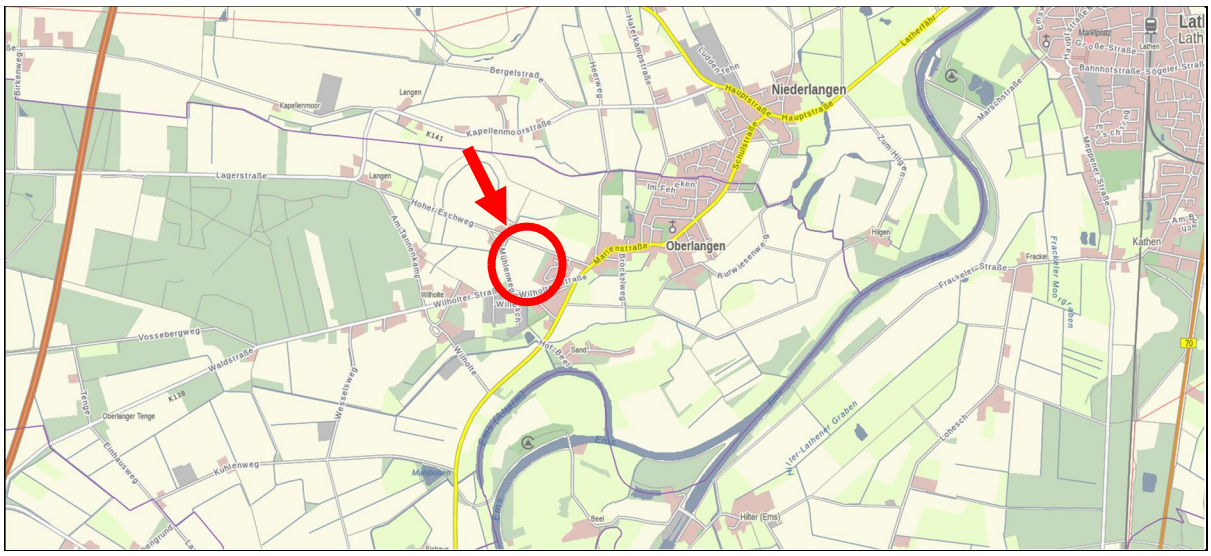
- **42.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen**
- **Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch II“ in der Gemeinde Oberlangen**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Grundzüge der Planung

1. Allgemeines

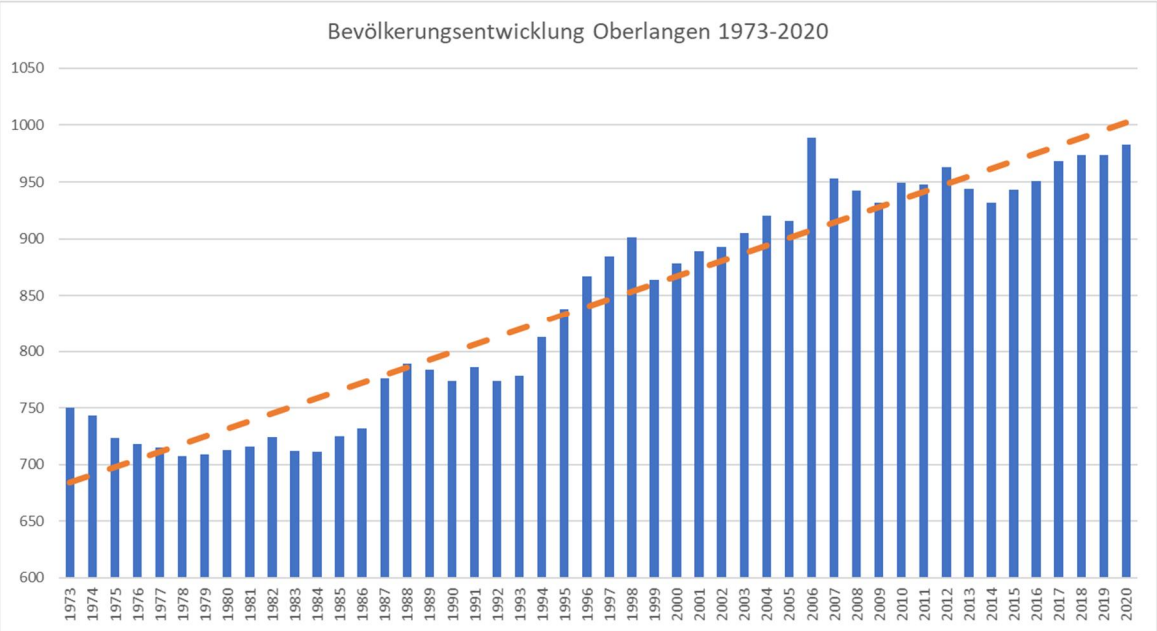
In Oberlangen soll ein neues Baugebiet entwickelt und erschlossen werden. Es handelt sich um eine derzeitige Ackerfläche, die sich westlich an das schon bestehende Baugebiet „Hoher Esch“ anschließt. Da derzeit keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, ist die Entwicklung eines neuen Baugebietes erforderlich.



Gemeinsames Ziel der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von

Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen.

Oberlangen hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner in Oberlangen. Die Einwohnerzahlen stiegen von 704 im Jahre 1961 auf 750 in 1978, auf 878 in 2000 und auf 983 in 2020. (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, www1.nls.niedersachsen.de)



Die gestrichelte Linie verdeutlicht den linearen Trend der Entwicklung. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2011 hat die Gemeinde Oberlangen 49 Grundstücke verkauft, im Durchschnitt somit rund 5,5 Grundstücke pro Jahr. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke liegt bei Betrachtung der relativ jungen Baugebiete „Nesken Grund“ und „Brörmannstraße“ 907 m²; einschließlich des geplanten Baugebietes „Hoher Esch II“ sind es 885 m².

Anzahl der seit 2011 verkaufte Grundstücke	***9 Jahre***	***i.M. pro Jahr***
BG Nesken Grund	18	2,00
BG Brörmannstraße	11	1,22
Hoher Esch	8	0,89
BG Erweiterung Fähnkenstücke	3	0,33
BG An der L48	9	1,00
gesamt	**49**	**5,44**
durchschnittliche Größe (Mittelwert)	**885 m²**	885 m²
gesamt	43.341 m²	4.816 m²

Im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurden zwischen den Gemeinden Oberlangen und Niederlangen („Nesken Grund“) Wohnbauflächen in der Größe von rund 5,62 ha dargestellt. Da hier mit dem Baugebiet „Nesken Grund“ schon knapp 2 ha als Baugebiet erschlossen wurden, könnten hier noch etwa 3,6 ha bauleitplanerisch entwickelt werden. Trotz aller Bemühungen stehen diese Flächen jedoch nicht zur Verfügung. Da im Baugebiet „Nesken Grund“ mittlerweile schon alle Grundstücke verkauft sind und es eine schon beachtliche Warte- bzw.

Interessentenliste gibt, besteht dringender Handlungsbedarf zur Schaffung eines weiteren Baugebietes, wenn man die Abwanderung vor allem der jungen Generation verhindern und die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur erhalten und stärken will.

Mit dieser 42. Änderung des Flächennutzungsplans sollen nun weitere Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von rund 5,85 ha vorgesehen und dargestellt werden, damit diese sukzessive und bedarfsgerecht über die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden können.

Wohnbauflächen lt. FNP	Größe	Flächen über Baugebiet erschlossen:		verbleiben
36.FNPÄ	56.200 m²	B-Plan Nesken Grund	19.610 m²	36.590 m²
Planung 42.FNPÄ	58.500 m²	gepl. B-Plan Hoher Esch II	22.265 m²	36.235 m²
Gesamt	112.200 m²		41.875 m²	72.825 m²
abzgl. Verkehrsfläche (15%)			6.281 m²	10.549 m²
für Wohnbaugrundstücke verbleiben dann			35.594 m²	61.901 m²

Unter den vorgenannten Voraussetzungen lässt sich eine „Reichweite“ ermitteln, wie lange dieser Vorrat an Grundstücksflächen ausreichen könnte:

Reichweite BG Hoher Esch II bei durchschn. Größe (s.o.)	885 m² durchschn. Grundstücksgröße	25 Grundstücke	5 Jahre
Reichweite "Rest"fläche bei durchschn. Größe (s.o.)	885 m² durchschn. Grundstücksgröße	70 Grundstücke	13 Jahre
Potenzielle Grundstücksverfügbarkeit somit gesamt für			18 Jahre

Die Samtgemeinde Lathen ist immer bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und damit auch weiterhin erhalten werden kann. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit zusammen mit der Gemeinde Oberlangen eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Lathen und die Gemeinde Oberlangen geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Oberlangen möglich und sinnvoll sind. Hierbei hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche dieser 42.Änderung angeboten, da sie einschließlich der potenziellen Entwicklungsfläche eine sinnvolle Ergänzung an das schon bestehende Baugebiet darstellt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 15 „Hoher Esch II“ liegt westlich der Ortslage von Oberlangen an das bestehende Baugebiet „Hoher Esch“ angrenzend. Es befindet sich zwischen der südlich angrenzenden „Wilholter Straße“ (K130) und der Gemeindestraße „Hoher Eschweg“ im Norden.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von rund 5,85 ha. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch II“ hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

2. Planungsanlass und Ziele

In Oberlangen sind fast keine öffentlichen Wohngrundstücke mehr verfügbar, die von der Gemeinde Oberlangen angeboten werden können. Es gibt nur das private Baugebiet „An der L48“ von Korte, in dem noch ein paar Wohnbaugrundstücke frei sind. Des Weiteren sollen noch zwei Spielplätze im Rahmen der Innenentwicklung in Wohngrundstücke umgewandelt werden, die jedoch schon vergeben sind. Da schon eine stetig wachsende Warte- bzw. Interessentenliste besteht ist dringendes Handeln erforderlich. Der Gemeinde sind mehrere konkrete Ansiedlungsabsichten junger Leute und Familien bekannt, die sich in Oberlangen niederlassen wollen und auf der Suche nach geeigneten Grundstücken sind.

Öffentliche Wohnbaugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Oberlangen und der Samtgemeinde Lathen in ausreichender Zahl zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden. Daher haben sie geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten insbesondere vor dem Hintergrund einer sinnvollen randlichen Innenentwicklung derzeit aber auch zukünftig möglich sind.

Im Ergebnis ist festzuhalten, das über das beschriebene Maß hinausgehende Potenziale der Innenentwicklung nicht bekannt sind. Brachflächen oder Baulücken können für eine wohnbauliche Nutzung nicht aktiviert werden. Somit ist festzuhalten, dass zukünftig nicht mehr ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen, die ansiedlungswilligen Bürgerinnen und Bürgern angeboten werden können. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Oberlangen die Erweiterung vorhandener Wohnbaugebiete. Dabei sollen keine Flächen an der Peripherie, sondern Flächen beansprucht werden, die sich sinnvoll in das Ortsgefüge einbinden lassen und an bestehende Wohngebiete angrenzen.

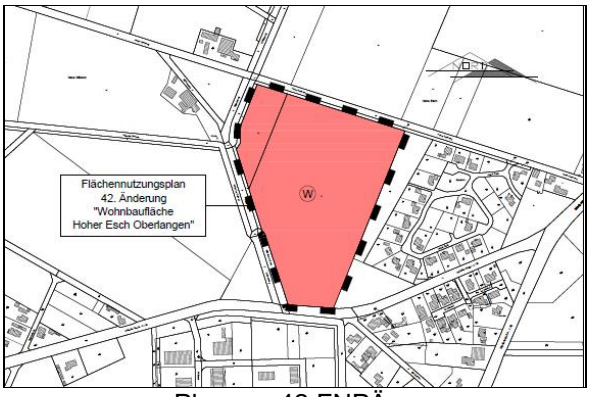
Mit dem vorliegenden Konzept soll nun die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

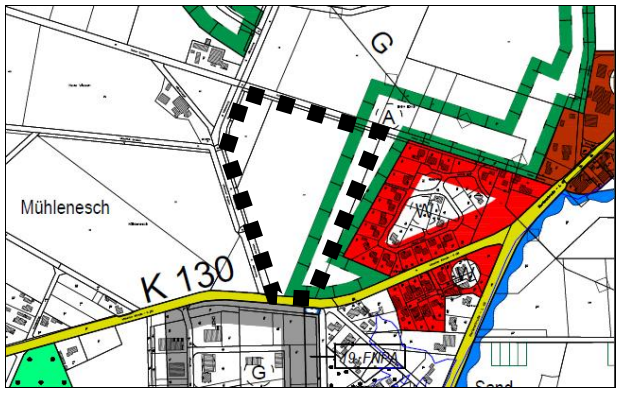
<u>Bestehende und geplante Nutzungsstruktur</u>

Der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine zusammenhängende rund 5,85 ha große Ackerfläche, die im Norden, Osten und Westen von Gehölzstrukturen eingegrenzt wird. Diese Flächen, von denen rund 2,3 ha für den Bebauungsplan Nr. 15 vorgesehen sind, stehen für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Geplant ist mit der 42.Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung von Wohnbauflächen.

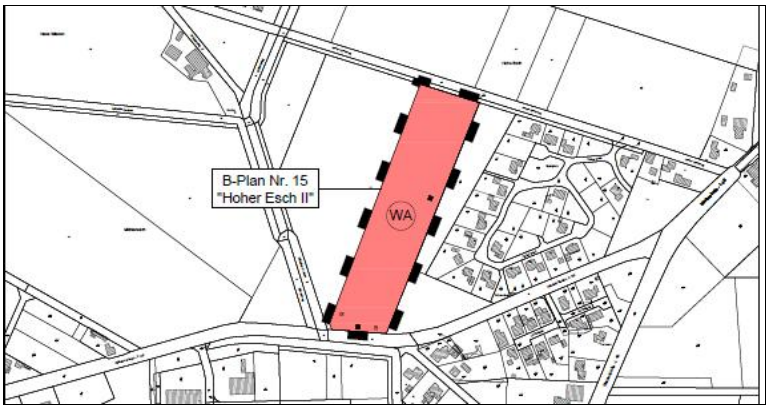


Planung 42.FNPÄ

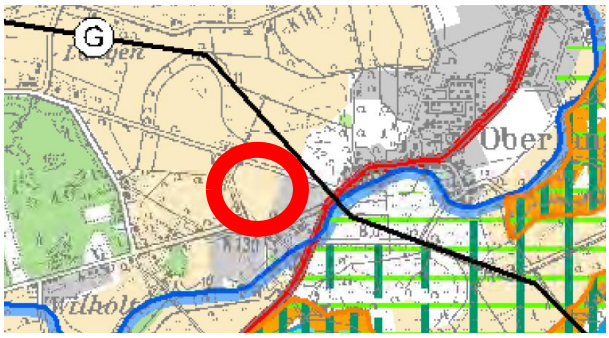


Auszug aus aktuellem FNP

Mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch II“ sollen auf einer Fläche von etwa 2,3 ha Wohngrundstücke ausgewiesen und erschlossen werden.



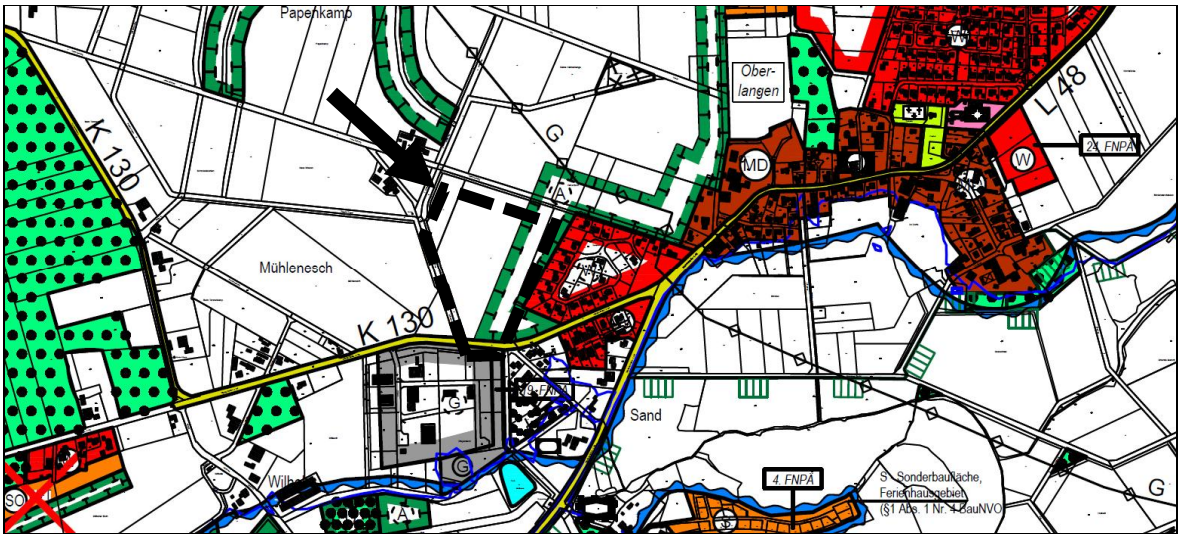
Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland



Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen wird ein östlicher Teil des Plangebietes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.



Es handelt sich demnach um die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen dienen. Als Ausgleichs- oder Ersatzflächen sind diese Gebiete jedoch nie beansprucht worden. Da die Gemeinde Oberlangen und die Samtgemeinde Lathen anderweitige und ausreichende Kompensationsflächen und -pools geschaffen haben, ist die Umwandlung in Wohnbaufläche städtebaulich an dieser Stelle nachvollziehbar und sinnvoll. Für den westlichen Teil sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

Verkehrliche Erschließung

Das neue Baugebiet wird über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Hoher Eschweg“ erschlossen. Im Süden wird lediglich ein fuß-/radläufige Verbindung an den parallel zur Wilholter Straße verlaufenden Radweg vorgesehen. Stellplätze werden auf den Baugrundstücken vorgehalten.

Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie im Nahbereich nicht vorhanden. Im Nordwesten des bestehenden Baugebietes befindet sich ein Regenversickerungsbecken. 2001 wurden durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Franz Kock aus Meppen Bodenerkundungen mittels Rammkernsondierungen und kf-Wertermittlung auf der Baugebietsfläche des bestehenden, östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugebietes „Hoher Esch“ durchgeführt (B1748; 26.11.2001). Als Deckchicht wurde ein humoser Feinsand (Mu) in einer Mächtigkeit von rd. 0.40 m erbohrt. Unterlagert wird die Deckchicht überwiegend von einem Feinsand bis zur max. Endteufe von 6.00 m unter Gelände. Bei diesen Sondierarbeiten wurde Grundwasser in einer Tiefe von zwischen 3.10 m und 4.60 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Die Kf-Wertbestimmung ergab Werte von $7{,}7*10^{-5}$. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass der untersuchte Boden für eine Versickerung geeignet ist.

Das von den versiegelten Straßenverkehrsflächen ablaufende Regenwasser soll in seitlichen Mulden (ggfs. mit Überläufen) bzw. über eine Freispiegelleitung dem schon

vorhandenen Versickerungsbecken zugeführt werden. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet / Geltungsbereich werden berücksichtigt und eine Abstimmung mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Ausbaubeginn durchgeführt.

Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben wird eine Ackerfläche umgewandelt in Wohngebiet und in Teilen durch Straßenbau und Wohngebäude versiegelt. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Eingriffsbilanzierung wird durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ermittelt und nachgewiesen.

Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten konnte bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Für das Vorhaben wurde Dipl.-Biologe Klaus-Dieter Moormann beauftragt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 2020 eine Brutvogelerfassung und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zu der geplanten Maßnahme durchzuführen. Im Ergebnis führt er aus:

„*Die geplante Bebauung ist aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten artenschutzrechtlich unbedenklich, wenn die nachfolgend aufgeführten, die Umsiedlung fördernden Maßnahmen umgesetzt werden : Anbringung von zwei Kleinmeisennistkästen für die Blaumeise und insgesamt zwei Meisennistkästen für Kohlmeise und Kleiber an Bäumen der Umgebung. Dabei sollten die Kästen untereinander einen räumlichen Abstand von 50 Metern aufweisen*.“

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Bauleitplanung damit vollzugsfähig.

5. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Lathen / Oberlangen, 15.07.2020

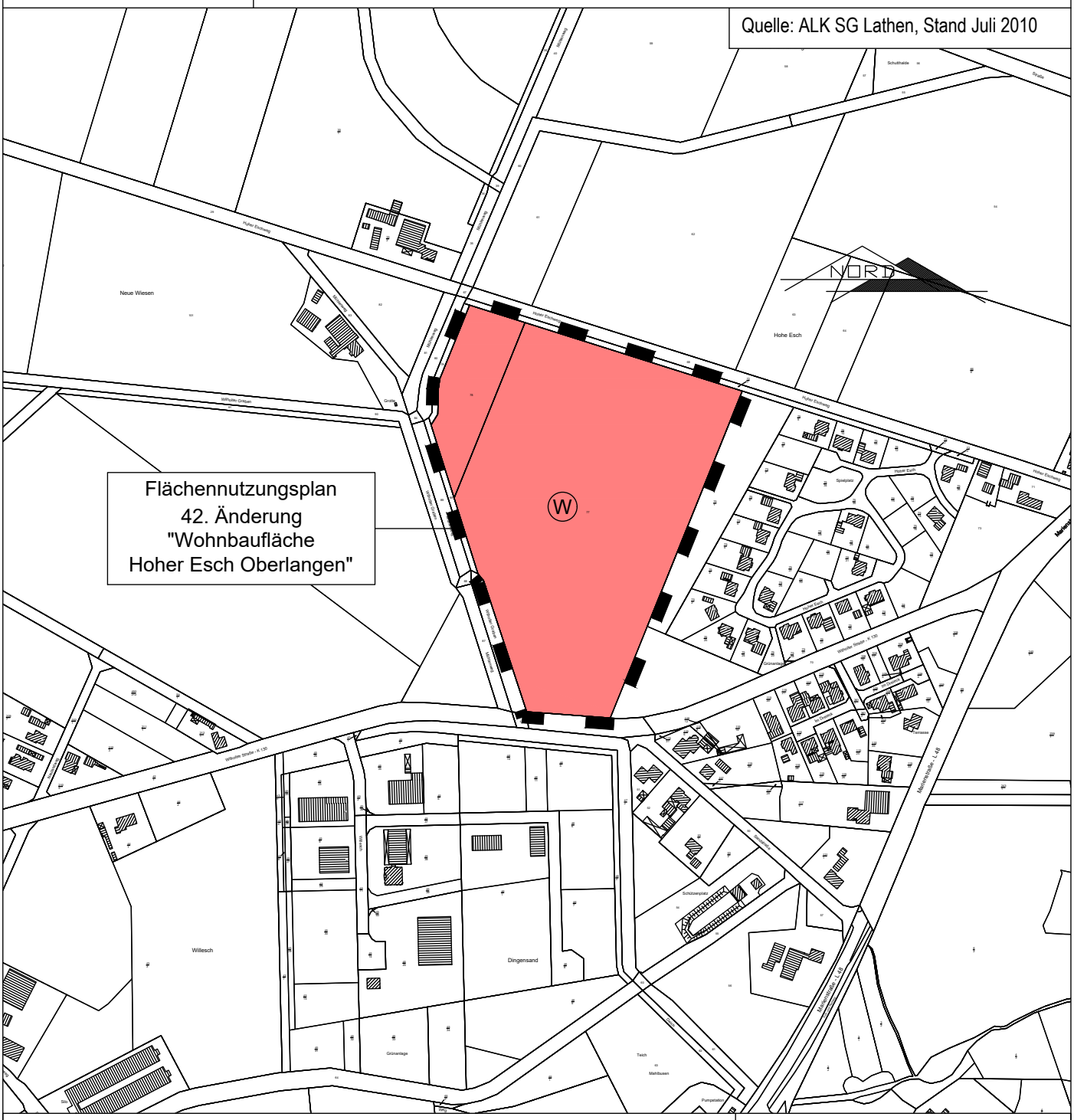
Samtgemeinde Lathen

Flächennutzungsplan

42. Änderung

"Wohnbaufläche Hoher Esch Oberlangen"

- Übersichtskarte -



W — Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes

NORD

M. 1 : 5.000

Stand: 14.07.2020

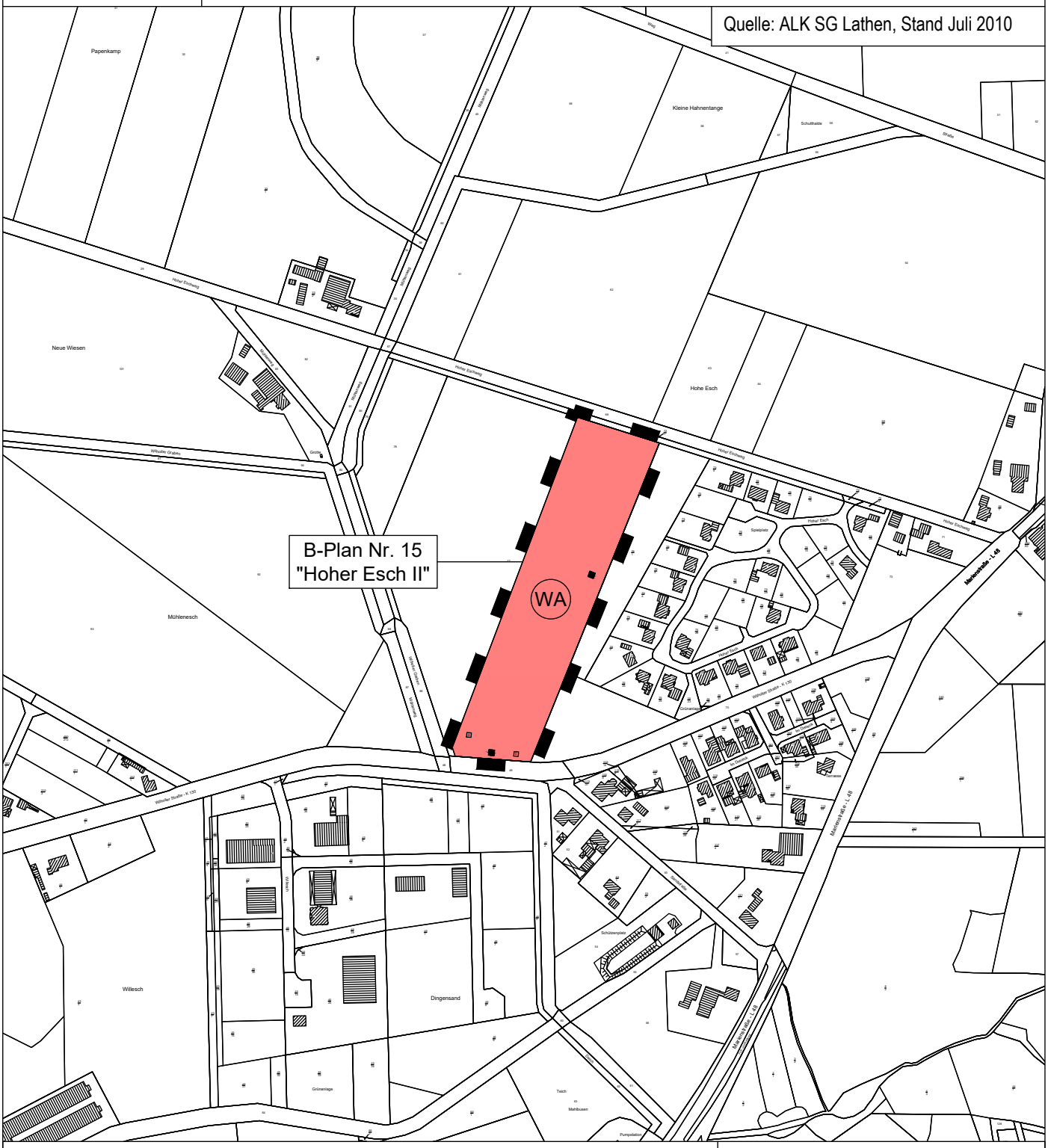
Gemeinde Oberlangen

Bebauungsplan Nr. 15

"Hoher Esch II"

- Übersichtskarte -

Quelle: ALK SG Lathen, Stand Juli 2010



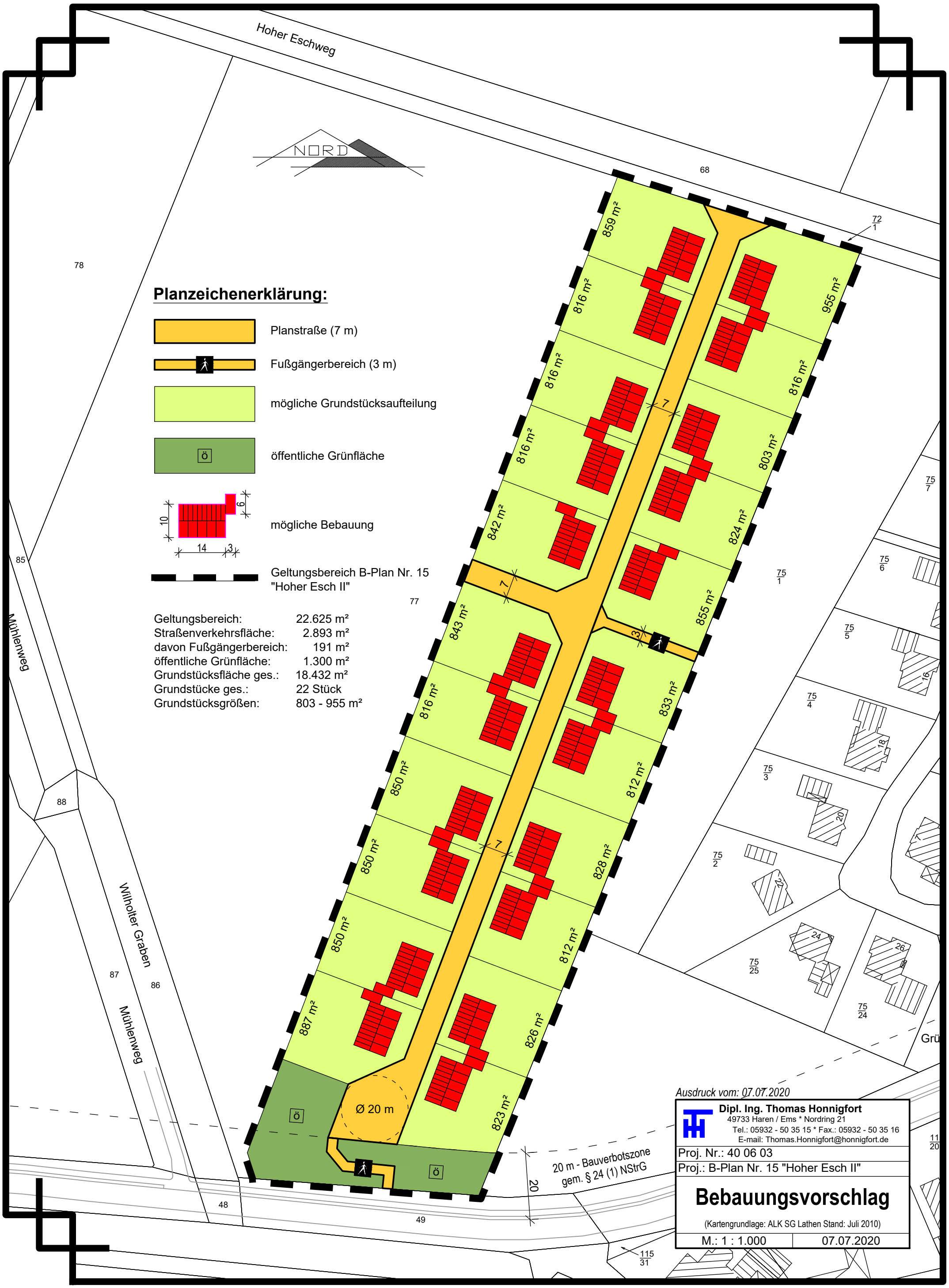
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

NORD

M. 1 : 5.000

Stand: 14.07.2020



Planzeichenerklärung:

- Planstraße (7 m)
- Fußgängerbereich (3 m)
- mögliche Grundstücksaufteilung
- öffentliche Grünfläche
- mögliche Bebauung (10 × 14, 6 × 3)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 15 "Hoher Esch II"

Geltungsbereich:	22.625 m²
Straßenverkehrsfläche:	2.893 m²
davon Fußgängerbereich:	191 m²
öffentliche Grünfläche:	1.300 m²
Grundstücksfläche ges.:	18.432 m²
Grundstücke ges.:	22 Stück
Grundstücksgrößen:	803 - 955 m²

Ausdruck vom: 07.07.2020

Dipl. Ing. Thomas Honnigfort
49733 Haren / Ems * Nordring 21
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax.: 05932 - 50 35 16
E-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

Proj. Nr.: 40 06 03

Proj.: B-Plan Nr. 15 "Hoher Esch II"

Bebauungsvorschlag

(Kartengrundlage: ALK SG Lathen Stand: Juli 2010)

M.: 1 : 1.000 | 07.07.2020