

Samtgemeinde Lathen

Gemeinde Oberlangen



Vorentwurf

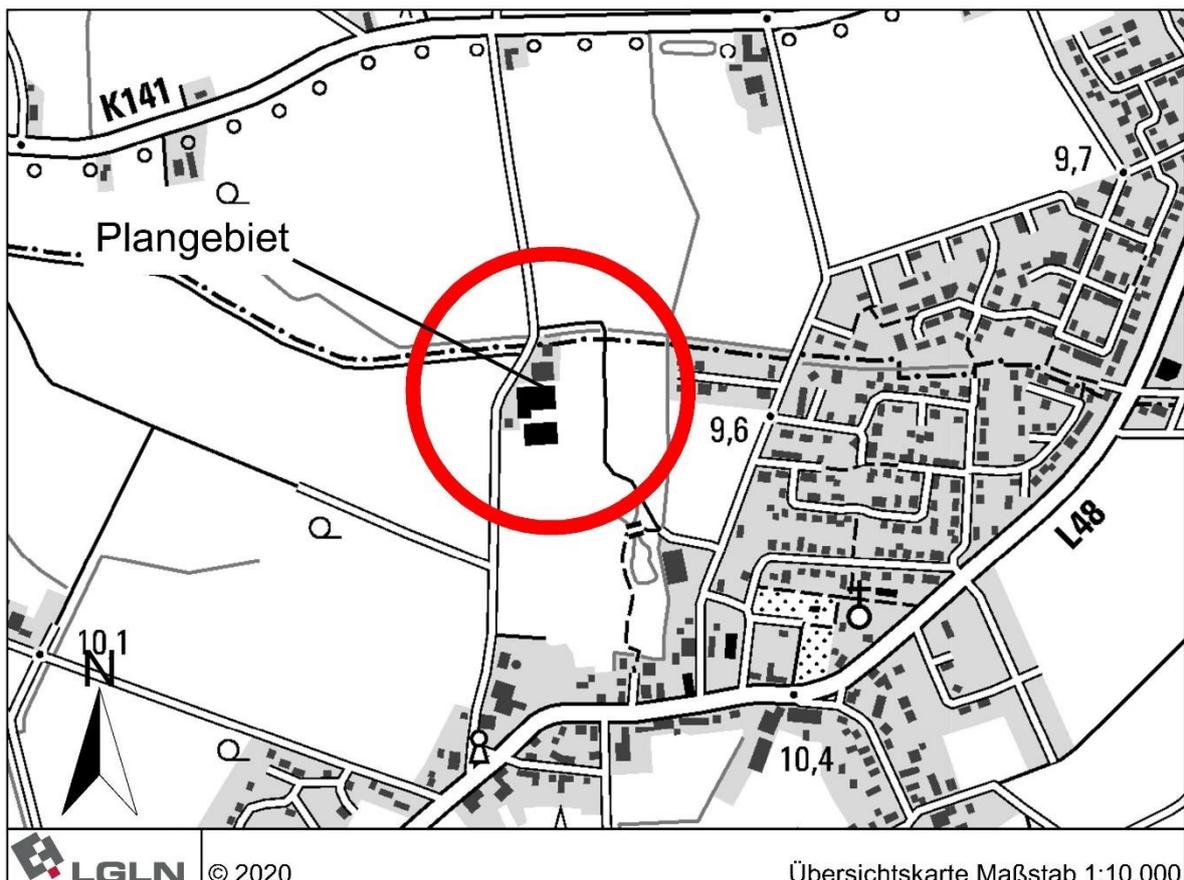
48. Flächennutzungsplanänderung

-Reiterhof Gerdes Oberlangen-

Bebauungsplan Nr. 18

„Reiterhof Gerdes Oberlangen“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS	3
2	PLANGEBIET	3
3	PLANVORGABEN	4
3.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2010)	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	EIN- UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
4.1	NATUR UND LANDSCHAFT	4
4.2	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	4
5	WEITERES VERFAHREN	7
6	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	8

Anlagen

1.

1 Planungsanlass

Mit den in Kraft befindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Reiterhof Oberlangen“, Nr. 7 II „Erweiterung Reiterhof“ und Nr. 7 III „Erweiterung Reiterhof“ wurde der Standort für den vorhandenen Reiterhof sukzessive mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof weiterentwickelt. Die Bebauungspläne sind aus der 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelt worden.

Ziel der Gemeinde Oberlangen ist die in Kraft befindlichen Bebauungspläne in einem Gesamtbebauungsplan inklusive Erweiterungsmöglichkeiten im Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ nebst örtlichen Bauvorschriften zusammenzufassen. Der Standort soll nachhaltig gestärkt werden. Die in Kraft befindlichen Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 7 II und Nr. 7 III treten mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ außer Kraft, so dass nur noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ nebst örtlichen Bauvorschriften gültig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt angepasst:

1. Grundflächenzahl von 0,6 wird auf 0,8 erhöht,
2. Traufenhöhe (TH) wird nicht mehr festgesetzt,
3. Zahl der Vollgeschosse wird von maximal I auf maximal II Vollgeschosse erhöht

Die Firsthöhe mit maximal 9,00 m und die Sockelhöhe mit maximal 0,5 m werden unverändert übernommen.

Das Plangebiet der 48. Flächennutzungsplanänderung ist ca. 6.126 m² und das des Bebauungsplanes Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ ist 23.375 m² groß. Beide Plangebiete werden bereits intensiv durch den Reitsport beansprucht und sind dementsprechend belastet.

2 Plangebiet

Die Plangebiete der 48. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen und des Bebauungsplanes Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ der Gemeinde Oberlangen umfassen Flächen am westlichen Ortsrand der Gemeinde Oberlangen.

Auf den Flächen der in Kraft befindlichen Bebauungspläne Nr. 7, 7/II und 7/III wird bereits ein Reiterhof mit den entsprechend versiegelten Flächen und Freiflächen betrieben.

Bis auf die im östlichen Plangebiet bestehende Strauch-Baumhecke (HFM) werden alle über die in Kraft befindlichen Bebauungsplangebiet gelegenen Erweiterungsflächen intensiv als Reitplatz und Pferdekoppel genutzt und können dem Biotoptyp Reitsportanlage (PSR) mit dem Wertfaktor 1 zugeordnet werden.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

3 Planvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist das nördliche Plangebiet als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Das südliche Plangebiet ist als weiße Fläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der seit dem 15.07.1997 wirksamen 2. Flächennutzungsplanänderung wird bereits ein Sondergebiet „Reiterhof“ (§ 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) für den überwiegenden nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ dargestellt. Mit der 48. Flächennutzungsplanänderung werden die südlich an das wirksame Sondergebiet „Reiterhof“ gelegenen Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet „Reiterhof“ geändert.

4 Ein- und Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird in den Erweiterungsflächen der Biotoptyp Reitsportanlagen (PSR) mit der Wertigkeit 1 teilweise in ein Sondergebiet „Reiterhof“ umgewandelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Die im östlichen Plangebiet randlich vorhandenen Gehölzstrukturen (Strauch-Baumhecke HFM)) sollen weitestgehend erhalten bleiben, um den Eingriff zu minimieren. Für das Plangebiet werden nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde 2 Begehungen zur Erfassung der Brutvögel und Beurteilung der Habitatstrukturen durchgeführt.

4.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Heerweg“, die an die Kapellenmoorstraße (Kreisstraße 141) und Marienstraße (Landesstraße 48) angeschlossen ist, verkehrlich erschlossen.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt. Das anfallende Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal

einem Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet zugeführt werden. Vom Regenrückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den nördlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Graben des Wasser- und Bodenverbandes Linksemsisches Siedlungsgebiet, Unterhaltungsverbandsgebiet (UHV Ems III). Eine Bodenuntersuchung wird durchgeführt.

4.3 Immissionssituation

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen / Gewerbelärm

Im 600 m Umfeld des Plangebietes liegen folgende landwirtschaftliche Hofstellen auf denen Tiere gehalten wurden bzw. gehalten werden:

- ca. 382 m nordöstlich des Plangebiets
- ca. 239 m im südlich des Plangebietes
- ca. 133 m südöstlich des Plangebietes
- ca. 382 m südöstlich des Plangebietes

Auf dem Reiterhof selbst werden ebenfalls Tiere (Pferde) gehalten.

In der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits auf Geruchsmissionen aus der Pferdehaltung eingegangen.

Auszüge aus der Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung zum Thema Immissionen:

Seite 13 aus der Begründung:

„Solche Umstände, die zu einer erheblichen Belästigung von Nachbargrundstücken führen können, sind in dem hier geplanten Vorhaben nicht gegeben. Trotzdem ist im Hinblick auf die östliche angrenzende geplante Wohnbaufläche ein Höchstmaß an Rücksichtnahme geboten.

Pferdehaltung kann je nach Art und Intensität lästige Geruchsmissionen verursachen. Emissionsquellen sind dabei ausschließlich Ställe und Dunglagerstätten. Deshalb sind Stallgebäude und Dungplätze auf der Wohnbaufläche abgewandten Seite anzuordnen.“

Seite 18 aus der Begründung:

„Emittierende Anlagen (Ställe und Dungplätze) sollen auf der Westseite des Gebietes nördlich des vorhandenen Wohngebäudes angeordnet werden. Emissionsfreie Anlagen (Lage, Reithalle) sollen an der Ostseite angeordnet werden.“

Das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet liegt ca. 110 m östlich im Geltungsbereich des seit dem 15.05.2013 in Kraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 III „Erweiterung Fähnkenstücke“.

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 III zum Thema Immissionen:

Seite 4 aus der Begründung:

„Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Interessen nach Standortsicherung, der Entwicklungsmöglichkeit, den einwirkenden Immissionen aus der Viehhaltung sowie der Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen wurde festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung des Dorfes an der geplanten Stelle möglich ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Lathen wurden potenzielle Wohnbauflächen untersucht. Im Ergebnis wurden dann Flächen dargestellt, die sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten, Ansprüchen des Naturschutzes und der landwirtschaftlichen Immissionsradien für die Ausweisung als Wohnbauflächen eignen. Insofern ist eine Alternativprüfung schon im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt. Im Zuge dieser Bebauungsplanung ist neben den oben angeführten Punkten weiterhin die Verfügbarkeit von Flächen relevant. Die Gemeinde Oberlangen konnte diese Flächen erwerben und sieht sich damit nunmehr in der Lage, hier für die nachwachsende Generation sowie Zuzüglern Wohnbaugrundstücke zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung zu stellen zu können.“

Seite 9 aus der Begründung:

„Grundsätzlich kann angeführt werden, dass in Allgemeinen Wohngebieten mit städtischem Gepräge eine emissionsträchtige Tierhaltung regelmäßig unzulässig sein dürfte. In Baugebieten mit dörflichem Charakter ist eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere jedoch ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen, was in entsprechender Weise auch für eine gebietstypische Hobbytierhaltung gilt. Daher verstößt es nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wenn in einem Baugebiet mit dörflichem Charakter Pferde in direkter Nachbarschaft zu einem Wohnhaus gehalten werden. So hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz in einem entsprechenden Verfahren entschieden. Während beispielsweise eine geruchsintensive Tierhaltung in Wohngebieten mit städtischem Gepräge regelmäßig unzulässig sein dürfte, sei dies in Baugebieten mit dörflichem Charakter anders. Dort sei eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere ortsüblich. Sie sei daher im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen. Gleiches gelte entsprechend für eine gebietstypische Hobbytierhaltung. Wegen der dörflichen Prägung mit zahlreichen Formen von Tierhaltung (Pferde, Rinder, Schafe, Hühner) sei die Haltung von zwei Pferden in Nachbarschaft zu einem Wohnhaus deshalb nicht rücksichtslos (OVG Rheinland- Pfalz, 1 A 11294/09).“

Ein Geruchsgutachten wird als nicht erforderlich angesehen.

Eine Untersuchung von Gewerbelärm ist nicht erforderlich, da Gewerbebetriebe, die das Plangebiet erheblich beeinträchtigen könnten, im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Verkehrsimmissionen

Die Marienstraße als Landesstraße 48 verläuft 330 m südlich des Plangebietes. Die Kapellenmoorstraße als Kreisstraße 141 verläuft 430 m nördlich des Plangebietes. Auf Grund der Entfernungen zu beiden Straßen wird von keinen Verkehrslärmimmissionen ausgegangen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z. B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder Belange zu beachten sind, sind nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5 Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 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 gem. § 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 mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

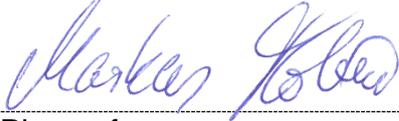
Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Potenzialabschätzung
- Bodenuntersuchung
- Oberflächenentwässerungskonzept / WHG-Antrag

6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Vorentwurfspläne und Vorentwurfsbegründungen zu beiden Bauleitplanverfahren wurden vom Fachbereich Planen und Bauen der Samtgemeinde Lathen ausgearbeitet.

Lathen, den 28.04.2023



.....
Planverfasser

Die Vorentwurfspläne und Vorentwurfsbegründungen zu beiden Bauleitplanverfahren sind Bestandteile der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Lathen, den ____ . ____ . ____

.....
Samtgemeindebürgermeister

Oberlangen, den ____ . ____ . ____

.....
Bürgermeister