Samtgemeinde Lathen **Gemeinde Sustrum**

Landkreis Emsland

- **46.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen**
- **Bebauungsplan Nr. 26 „Neusustrum Dorfmitte V“ in der Gemeinde Sustrum**

- **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

Im Ortsteil Neusustrum der Gemeinde Sustrum soll eine neue Fläche für den Bau eines Kindergartens sowie daran anschließend ein neues Baugebiet entwickelt und erschlossen werden.

Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle nebst seitlichen bzw. rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) westlich der Ortsdurchfahrt „Dorfstraße“ (Kreisstraße 156). Bei den Flächen als auch die angrenzende, straßenbegleitend nach Norden verlaufende Bebauung handelt es sich um Außenbereichsflächen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemeinsames Ziel der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Sustrum ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur, das Verhindern von Abwanderungen junger Familien und die Förderung und Unterstützung der älteren Generation im Ort. Hierzu soll neben dem Neubau des Kindergartens ein Seniorentreff eingerichtet sowie ein kleines Baugebiet entwickelt werden.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 26 „Neusustrum Dorfmitte V“ liegt mittig in der Ortslage von Neusustrum westlich der „Dorfstraße“ (K156).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich für die 46. Änderung des Flächennutzungsplans und der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 26 „Neusustrum Dorfmitte V“ haben jeweils eine Größe von ca. 1,07 ha.

2. Planungsanlass und Ziele

In Neusustrum konnten in den vergangenen 12 Jahren noch Baugrundstücke aus verschiedenen Baugebieten veräußert werden. Aufgrund der intensiven und konstanten Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Sustrum 2021 ein neues Wohngebiet ausgewiesen. In diesem derzeit in Erschließung befindlichen Baugebiet Neusustrum „Dorfmitte IV“ stehen insgesamt 16 Baugrundstücke zur Verfügung.

Aktuell verfügbar sind noch 19 Bauplätze. In den Jahren 2018 bis 2021 wurden insgesamt 12 Bauplätze verkauft. Das entspricht einer Veräußerungsquote von 3 Grundstücken pro Jahr.

Auch wenn es derzeit aufgrund der Baupreisentwicklung und Inflation zu einem Einbruch bei der Nachfrage nach Bauplätzen gekommen ist, sind der Gemeinde Sustrum weiterhin Bewerber bekannt, die jedoch auf günstigere Zeiten warten. Die Nachfrage wird sich nach Überzeugung der Gemeinde Sustrum in den kommenden 2 Jahren wieder erholen.

Unter diesen Gesichtspunkten reichen die vorhandenen Wohnbauplätze etwa für die kommenden 6 Jahre, um den Bedarf zu decken. Um einer weiteren Nachfrage nach Bauplätzen zu sozial verträglichen Preisen nachkommen zu können, wären rechtzeitig entsprechende Bauleitplanungen einzuleiten.

In Neusustrum gibt es den Kindergarten „Pusteblume“, der als Einzugsgebiet die Ortsteile Sustrum, Neusustrum und Sustrum-Moor hat. Dieser Kindergarten stößt an seine Kapazitätsgrenzen und soll kurz-/mittelfristig erweitert werden. In diesem Kindergarten gibt es eine altersübergreifende Gruppe, in der Kinder im Alter von 1-6 Jahren betreut werden (Gruppe mit 25 Kindern) und eine Regelgruppe, in der Kinder im Alter von 3-6 Jahren betreut werden (Gruppe mit 25 Kindern). Außerdem verfügt der Kindergarten noch über eine angeschlossene Kinderkrippe. Hier können 15 Kinder im Alter von 0-3 Jahren betreut werden. Der Kindergarten kann sich an dem jetzigen Standort nicht weiter entwickeln. Ein neuer Standort ist kurz- bis mittelfristig dringend erforderlich.

Auf dem Areal des neuen Kindergartens soll in diesem Zuge auch eine Begegnungseinrichtung und ein Treffpunkt besonders auch für ältere Menschen (Begegnung, Angebote Gesundheit und Sport usw.) integriert werden, um so einen bislang nicht vorhandenen Raum für Treffen, Veranstaltungen und Kommunikation zu schaffen. Die Gesamtthematik wurde in der Planungsphase der Dorfentwicklung „Dorfregion Niederlangen-Oberlangen-Sustrum-Landegge“ in den Arbeitskreisen und vor Ort intensiv diskutiert und unter dem Entwicklungsziel „Stärkung des Dorflebens; Aufwertung von Begegnungsräumen; Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für die Dorfbevölkerung; Sicherung des Gemeinschaftssinns; Stärkung der Vereine und des Kulturlebens“ weiter ausgestaltet.

Da es eine konkrete Nachfrage nach besonderen Angeboten (Kindergarten, integrierte Tagebetreuung für die Senioren, Kleinhaussiedlung) nicht nur in Neusustrum, sondern

auch im Gemeindegebiet Sustrum gibt, ist hier die Schaffung eines entsprechend ausgerichteten Angebotes im Ortskern von Neusustrum städtebaulich sinnvoll.

Das kleine Wohngebiet mit kleinen Wohneinheiten im Ortskern mit Kirche, Gaststätte und Kindergarten sowie einem dortigen Treffpunkt für die Generationen im Ort schafft Anreize, sowohl im Alter als auch als junger Mensch, der eine kleine Einzelwohnung sucht, im Ort zu bleiben.

Im Ergebnis wird in dem Ortskernentwicklungskonzept ausgeführt: „*Insofern kommt das Vorhaben der Gemeinde Sustrum im Ortsteil Neusustrum ein kleines Wohngebiet (Kleinhausgebiet) zu schaffen speziell vor dem Hintergrund, den Bedarfen von jungen als auch älteren Menschen im zentralen Ortskern von Neusustrum nachzukommen, den vorgenannten Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung als auch der Zielsetzung des Landkreises Emsland bzw. dem Leitbild des IEK entgegen. Die Schaffung von diesem besonderen Bauland in Neusustrum ist ein städtebaulich zu begrüßendes Ziel der Gemeinde Sustrum. Diese gezielt ausgerichtete Baulandentwicklung im Ortskern von Neusustrum steht nicht in Konkurrenz zu den bestehenden allgemeinen Wohngebieten.*“

Die städtebauliche Intention der Gemeinde Sustrum für die anstehenden Planungen ist dem „Ortskernentwicklungskonzept Neusustrum“ zusammengestellt worden.

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat sich auf seiner Sitzung am 30.03.2023 mit diesem Ortskernentwicklungskonzept auseinandergesetzt und beschlossen.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende und geplante Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine zusammenhängende rund 1,07 ha große ehemalige Hofstelle sowie eine Bushaltestelle und umgebene Ackerflächen. Eingebettet ist weiterhin eine kleine, etwa 0,15 ha große mit Siedlungsgehölzen bestandene Fläche. Die Flächen stehen für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung.

Geplant ist mit der 46.Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude).

Mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 26 „Neusustrum Dorfmitte V“ sollen auf einer Fläche von etwa 1,07 ha eine kleines Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude) sowie Verkehrsflächen (Planstraße) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Busbahnhof) ausgewiesen werden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.

Das Gebiet der Ortsmitte von Neusustrum ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) östlichen Teil als „Bauleitplanerisch gesicherte

Bereich“ dargestellt. Der restliche Teil ist noch als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Samtgemeinde Lathen ist im RROP als Grundzentrum deklariert und als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgesetzt. Im Ortsteil Neusustrum soll eine innerörtliche bauleitplanerische Entwicklung erfolgen. Da es sich hierbei um eine vorgesehene Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten, Dorftreff Senioren) sowie ein kleines Baugebiet für ältere Menschen und Einzelpersonen handelt, für die derzeit im Dorfkern kein adäquates Angebot vorgehalten werden kann, gibt die Gemeinde Sustrum daher im Rahmen der Abwägung der Ausweisung von Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen den Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche.

Es ist gerechtfertigt, von den Darstellungen im RROP 2010 abzuweichen, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, die in einem Teil unmittelbar an eine im RROP 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellte Fläche grenzt. Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich ist.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen stellt für die Ortslage Neusustrum neben Sonderbauflächen für Tierhaltungsanlagen Flächen für den Gemeindebedarf (Kirche, Kindergarten) und Wohnbauflächen dar.

Für eine bauleitplanerische Entwicklung im Ortskern ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen erforderlich.

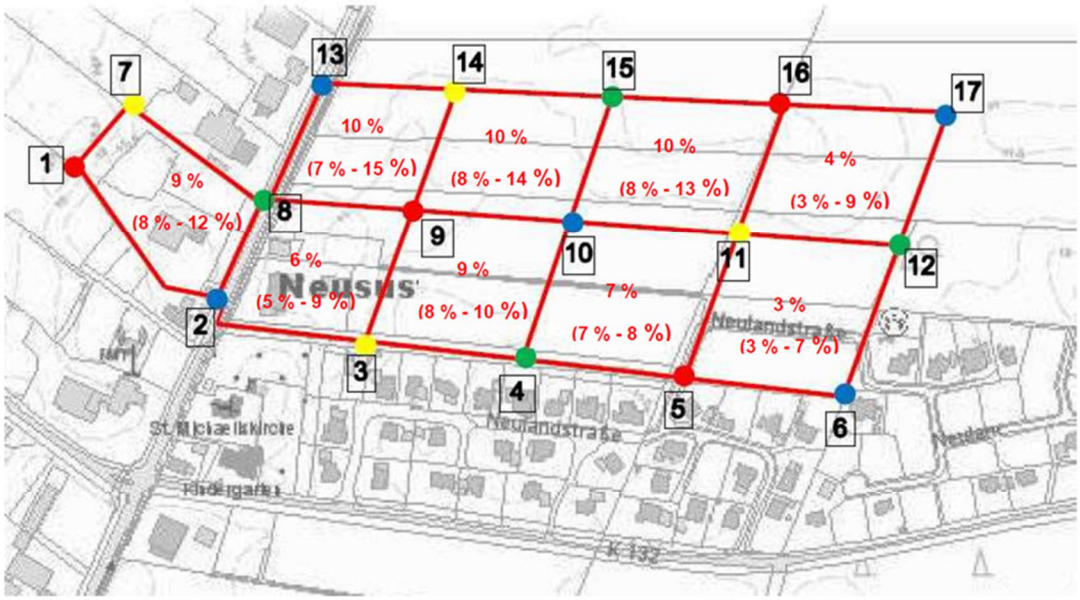
4. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

Die Gemeinde Sustrum hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 Sonderbauflächen für Tierhaltung ausgewiesen. Im engeren Ortskern von Neusustrum sind ebenfalls entsprechende Flächen festgesetzt worden.

Der innerörtliche Entwicklungsbereich wird von mehreren Immissionsradien überlagert. Ob hier eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist, wäre mittels einer entsprechenden Untersuchung zu prüfen.

In der neuen TA Luft 2021 wird im Anhang 7 darauf hingewiesen: „… Bei der Ermittlung der Vorbelastung ist bei zu betrachtenden Anlagen auf den ohne weitere Genehmigungen rechtlich und tatsächlich möglichen Betriebsumfang abzustellen.“ In einem Kommentar (Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Stand 08.02.2022) wird erläutert, dass damit ermöglicht werden soll, „die baurechtlich genehmigten Anlagen, die derzeit nicht mehr genutzt werden, bei der Vorbelastungsermittlung unberücksichtigt zu lassen, wenn z. B. die Anforderungen an die tierschutzrechtlichen Bestimmungen nicht mehr ohne zusätzliche Genehmigung erfüllt werden können. Darüber hinaus können Nutzungsänderungen zu einem Verlust des Bestandsschutzes führen (OVG NRW, Beschluss vom 17.09.2020, Az.: 7 B 912/20). Der baurechtliche Bestandsschutz geht bei endgültiger Nutzungsaufgabe verloren.“

Die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH hat einen Messbericht (Nr. G20274.1/01; 20.08.2021) über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich der Bebauungsplangebietes Nr. 20 sowie der westlich der Hauptstraße gelegenen Fläche in Neusustrum in der Samtgemeinde Lathen erstellt.



Ermittelte Geruchsstundenhäufigkeiten

(Mittelwert mit Angabe der unteren und oberen Grenze)

Die Ergebnisse wurden wie folgt diskutiert: „Die maximale Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurde mit 10 % - angegeben als relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden - ermittelt. Der Immissionswert der GIRL [1] für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für Wohngebiete mit 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Bei einer Korrektur der ermittelten Ergebnisse wegen der unterrepräsentativ vertretenden Winde aus südlicher Richtung (Kapitel 4.3) würde eine Geruchshäufigkeit für die westlich gelegene Beurteilungsfläche von 13 % resultieren. Diese rechnerisch ermittelte Geruchshäufigkeit ist als höchst konservativ zu bewerten, da dort auch bereits höhere Geruchshäufigkeiten durch den nördlich gelegenen Betrieb mit Schweinehaltung enthalten sind (überrepräsentativ vorliegende Nordwinde). Der Immissionswert von bis zu 0,15 (entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 15 % der Jahresstunden) für Wohngebiete im Übergangsbereich von Wohnbebauung zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich wird eingehalten.“

Damit ist grundsätzliche eine innerörtliche Gebietsentwicklung Kindergarten und Kleinhausgebiet möglich.

<u>Verkehrliche Erschließung</u>

Das neue Baugebiet wird über eine separate Planstraße von der „Dorfstraße“ (K156) her erschlossen, ebenso der Kindergarten. Stellplätze werden auf den

Baugrundstücken vorgehalten. In der direkten Umgebung befindet sich die örtliche und neu ausgebaute Bushaltestelle

Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie im Nahbereich nicht vorhanden. Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten (Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 10.01.2023) erstellt, in dem auch die Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser überprüft wurde. Zur Versickerung wird dort im Ergebnis ausgeführt:

„Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das untersuchte Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand (im betreffenden Plangebiet etwa bei 9,8 m NHN) i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Die Möglichkeit für eine Versickerung besteht an Standorten mit einem geringen Flurabstand zum mittleren Grundwasserhochstand z.B. in der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/As), ggf. in Kombination mit einer Aufhöhung des Geländes am geplanten Versickerungsstandort mit einem für eine Versickerung geeigneten Boden, sodass zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand eine Sickerstrecke von ≥1 m gegeben ist.

Zur Bemessung von Versickerungsanlagen an den untersuchten Aufschlusspunkten kann für die untersuchten humusfreien Sande ein kf-Wert von etwa 5 x 10-5 m/s angesetzt werden. Da unterhalb des humosen Oberbodens z.T. schlecht wasserdurchlässige Orterde (Podsol-Unterbodenhorizont) ansteht, sollte der Boden unterhalb der vorgesehenen Sohle einer Versickerungsanlage aufgelockert werden. Es ist zu empfehlen, den gepl. Standort für eine Versickerungsanlage nochmals gezielt zu untersuchen.“

Die derzeitige Planung sieht vor, das von den versiegelten Straßenverkehrsflächen ablaufende Regenwasser in seitlichen Mulden zu versickern. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Entsprechende Nachweise werden geführt.

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, ehemalige Hofstelle mit aufstehenden Gebäuden sowie ein kleines Siedlungsgehölz in Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche umgewandelt 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.

Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit lokalen Untersuchungen (insbesondere Vorkommen von Fledermäuse, Gehölzbrüter und Hirschkäfer) durchgeführt. Im weiteren Verlauf der Planungen werden die Ergebnisse soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt.

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 / Sustrum, 23.05.2023

Anlagen:

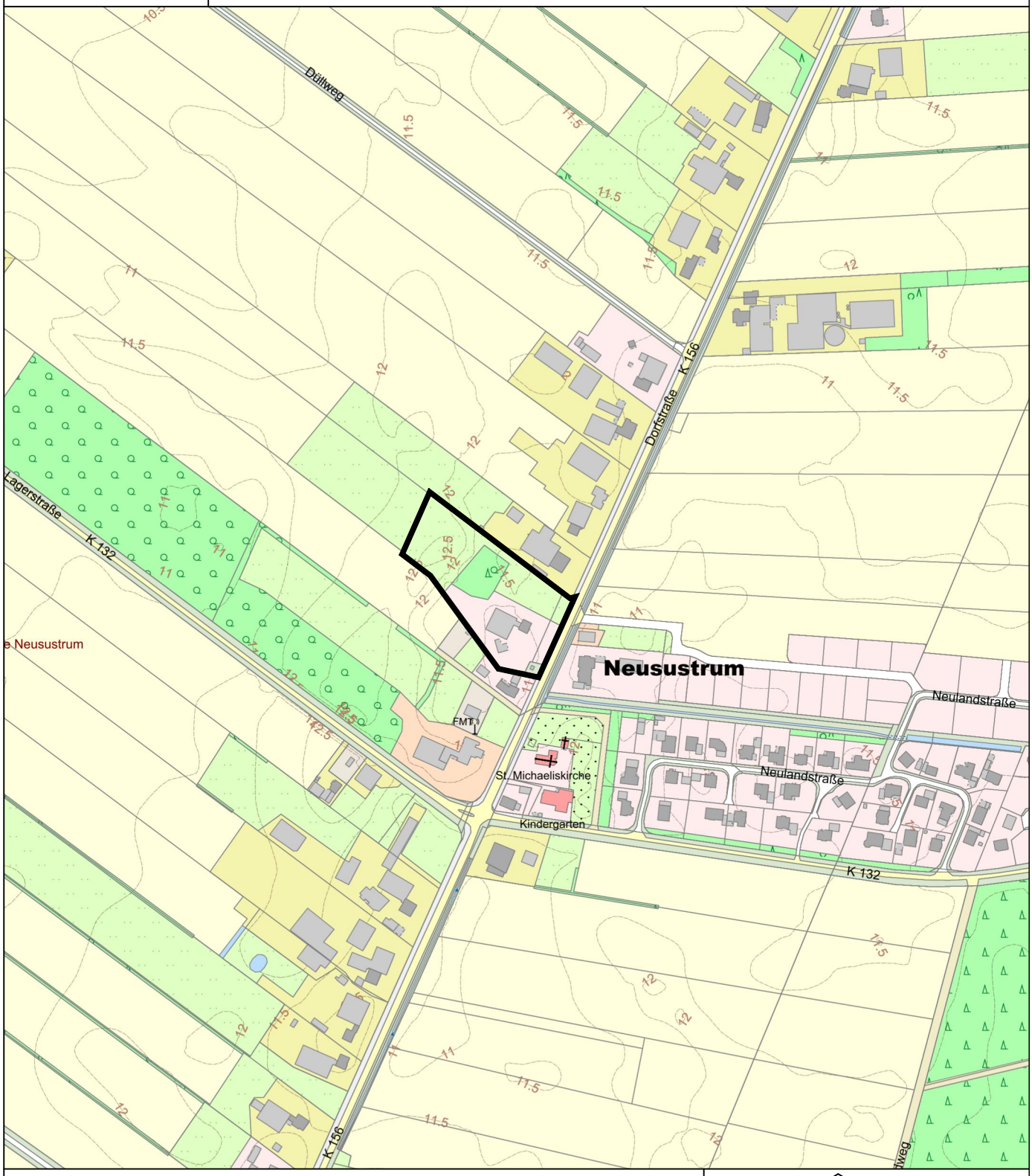
- Anlage 1) Übersichtskarte Lage der 46.FNPÄ und Bebauungsplan Nr. 26 „Neusustrum Dorfmitte V“
- Anlage 2) Planskizze Vorentwurf 46. Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 3) Planskizze Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 26 „Neusustrum Dorfmitte V“
- Anlage 4) Nutzungskonzept Bebauungsplan Nr. 26 "Neusustrum 'Dorfmitte V"

Anlage 1

Samtgemeinde Lathen

46. Flächennutzungsplanänderung
+ B-Plan Nr. 26 "Neusustrum 'Dorfmitte V"

-Übersichtskarte-



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023

NORD

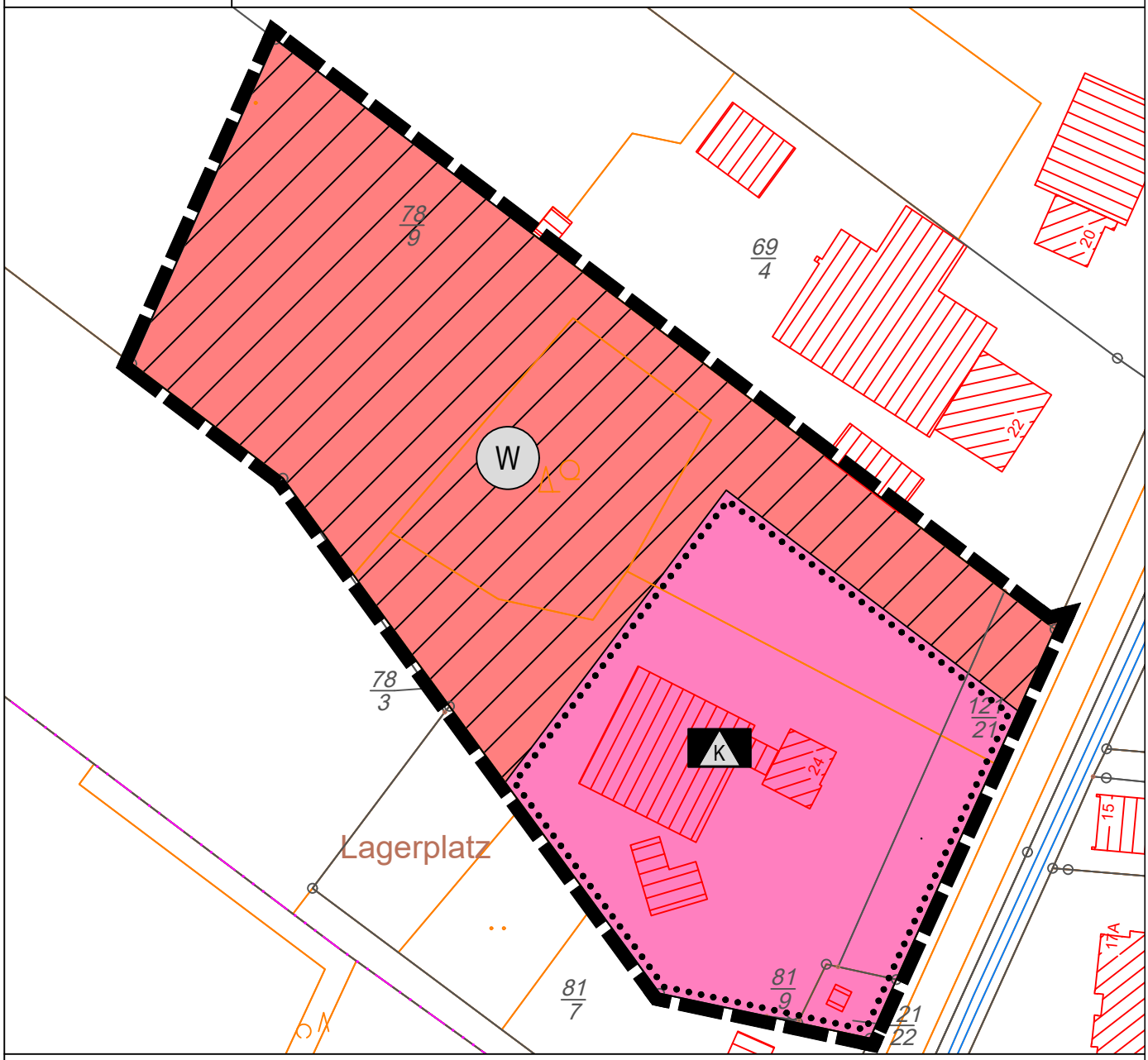
M. 1 : 5.000, Stand: 23.05.2023

Anlage 2

Samtgemeinde Lathen

46. Flächennutzungsplanänderung

-Vorentwurf-



Planzeichenerklärung

W — Wohnbauflächen

K — Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude

Flächen für den Gemeinbedarf

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

LGLN

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020

NORD

M. 1 : 1.000, Stand: 23.05.2023

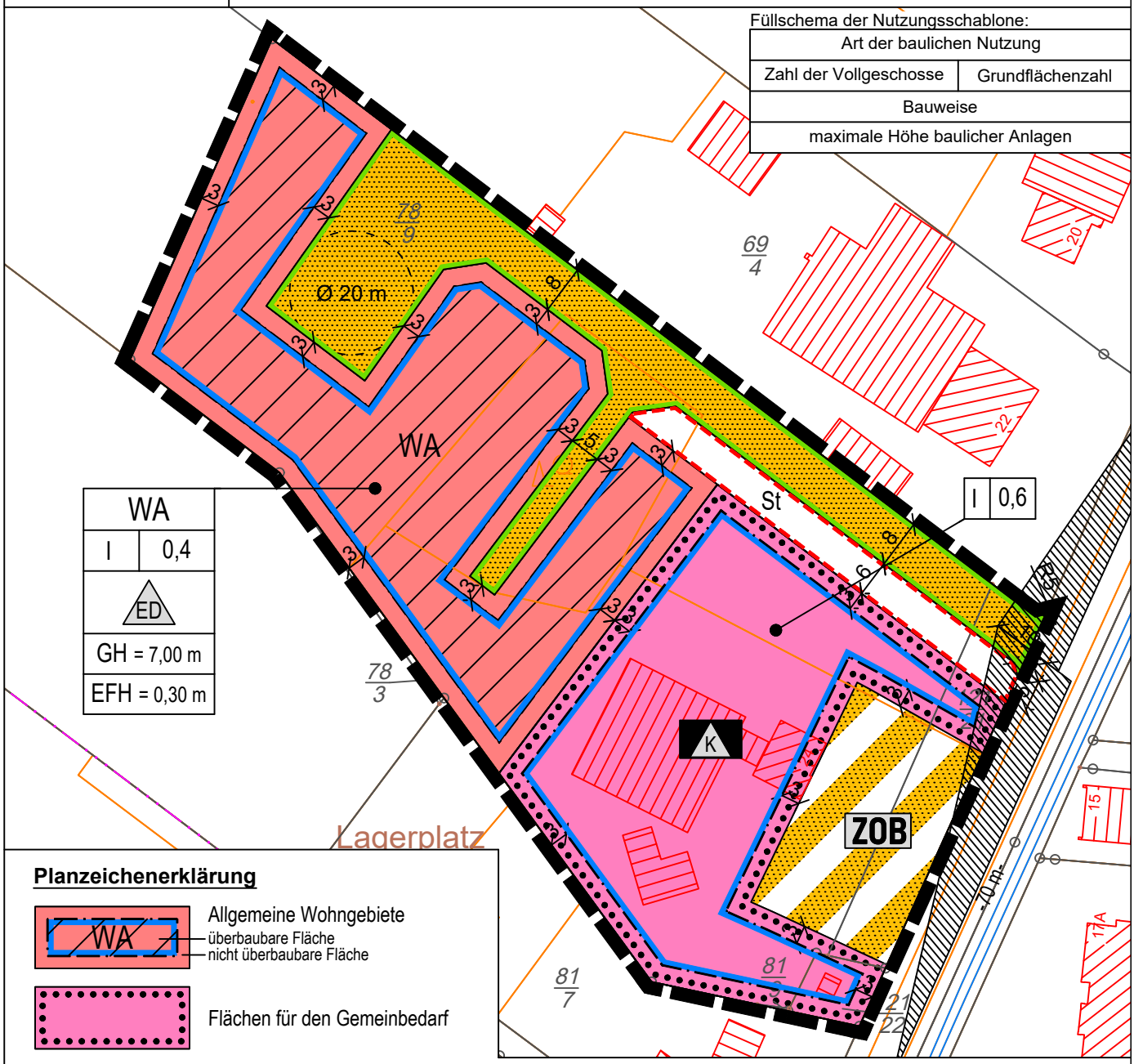
Anlage 3

Gemeinde Sustrum

Bebauungsplan Nr. 26

"Neusustrum 'Dorfmitte V"

-Vorentwurf-



Planzeichenerklärung

- WA — Allgemeine Wohngebiete; überbaubare Fläche; nicht überbaubare Fläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- K — Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Straßenverkehrsflächen
- ZOB — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Busbahnhof
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

LGLN

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020

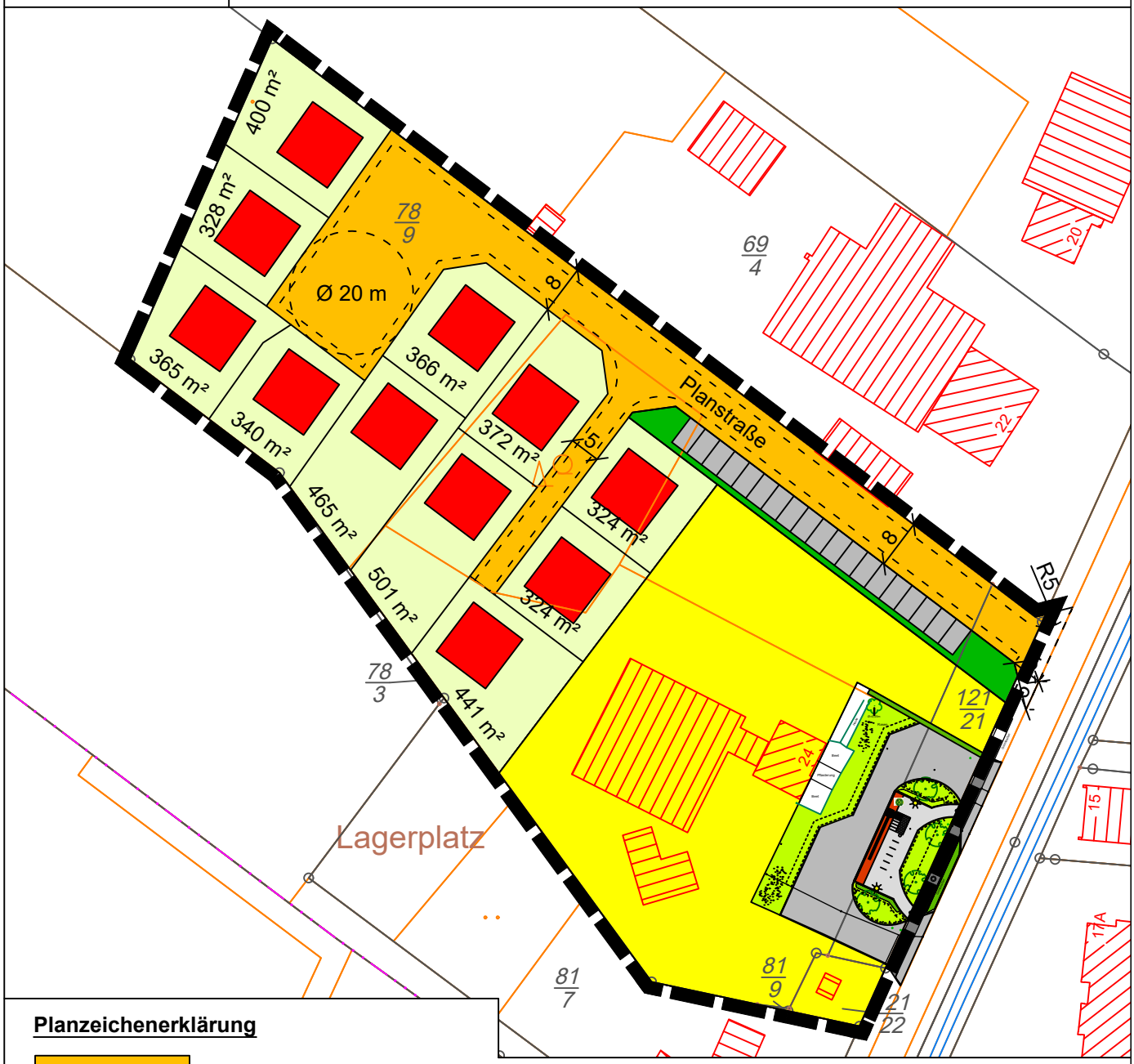
NORD

M. 1 : 1.000, Stand: 23.05.2023

Anlage 4

Gemeinde Sustrum

Bebauungsplan Nr. 26
"Neusustrum 'Dorfmitte V"
-Nutzungskonzept-



Planzeichenerklärung

- Planstraße
- mögliche Grundstücksfläche
- mögliche Bebauung (10 m x 10 m)
- Fläche Kindertagesstätte und Seniorentreff
- private Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

LGLN

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020

NORD

M. 1 : 1.000, Stand: 23.05.2023