

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Lathen diese 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Darstellungen beschlossen.

Lathen, den 08. April 1997
Ratsvorsitzender
Samtgemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 28.08.1996 die Neuaufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.96 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lathen, den 9. April 1997
Samtgemeindedirektor

Planunterlagen

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, verkleinert und zusammengefügt
Blatt Nrn. 3109/ 16,17,22,23
Herausgebervermerk: Maßstab 1 : 10.000
Herausgegeben vom Katasteramt Meppen
Vervielfältigungsgenehmigung vom 24.9.1996 (Az.: PL 17/96)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 21.2.1997
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 28.8.96 dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 01.01.97 bis 03.02.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lathen, den 9. April 97
Samtgemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lathen, den
Samtgemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lathen, den
Samtgemeindedirektor

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 26.02.97 beschlossen.

Lathen, den 09. Apr 7 97
Samtgemeindedirektor

Genehmigung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 304-206-73-2107-3422) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den 16/5.97

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Lathen ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Lathen, den
Samtgemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 15.07.1997 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Landkreis Emsland

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 09.07.1997 wirksam geworden.

Lathen, den 28.07.1997
Samtgemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lathen, den 27.08.1998
Samtgemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lathen, den 09.09.2004
Samtgemeindedirektor

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000

Verkleinert und zusammengefügt im Maßstab 1 : 10 000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 24.09.96 durch: Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland Katasteramt Meppen

Kartennummern: 3109 / 16, 17, 22, 23

Antragsbuch PL 17/96



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB - § 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Sondergebiet "Reiterhof" (§ 10 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

SAMTGEMEINDE LATHEN


Flächennutzungsplan 2. Änderung

- Sondergebiet Reiterhof Oberlangen -

Projekt-Leit.: Schwarz, Bearb.: Schwarz, Gez.: Seidel, Projekt-Nr.: 31001371-23, Datum: Februar 1997

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH 28211 Bremen Friedrich-Mißler-Straße 42 Tel.: 0421/20326

Samtgemeinde Lathen

 **Erläuterungsbericht zur  
2. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

hier vorgelegen

Oldenburg, den 16./5.97

Bez. - Reg. Weser-Ems

im Auftrag



im Auftrag der  
Samtgemeinde Lathen  
Landkreis Emsland

Urschrift

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH  
Bremen

Friedrich-Mißler-Straße 42  
28211 Bremen

Telefon (0421/20326)  
Telefax (0421/20 32747)

## Impressum

Auftraggeber: Samtgemeinde Lathen  
Landkreis Emsland

Bearbeitung: GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH  
Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

Dipl.-Ing. M. Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab August 1996

Bremen, Februar 1997

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                            | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Präambel und Verfahrensvermerke                                            | 3     |
| 1. Vorbemerkung und Übersichtsplan                                         | 7     |
| 2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes                       | 8     |
| 3. Entwicklung aus bestehenden Planungen                                   | 9     |
| 4. Anlaß, Rahmenbedingungen und Ziel der Planung                           | 11    |
| 4.1 Beschreibung des Vorhabens                                             | 11    |
| 4.2 Auswirkungen des Vorhabens                                             | 12    |
| 4.3 Strukturelle Rahmenbedingungen                                         | 14    |
| 4.4 Vorhandene Nutzungen und Konfliktpotentiale                            | 15    |
| 4.5 Bedarfsermittlung                                                      | 17    |
| 4.6 Zusammenfassende Bewertung                                             | 17    |
| 5. Flächendarstellung                                                      | 18    |
| 6. Auswirkungen der Planung                                                | 19    |
| 7. Bewertung der Fläche aus Sicht von Naturschutz<br>und Landschaftspflege | 20    |
| 8. Verkehr / Ver- und Entsorgung                                           | 21    |
| 8.1 Verkehrserschließung                                                   | 21    |
| 8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen                                            | 21    |
| 9. Bodenfunde                                                              | 23    |
| 10. Verfassererklärung                                                     | 23    |

## Präambel und Verfahrensvermerke

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Lathen diese 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Darstellungen beschlossen.

Lathen, den *09. April 1997*

*[Handwritten Signature]*

Ratsvorsitzender



*[Handwritten Signature]*

Samtgemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am *28. 08.* 1996 die Neuaufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am *25. 10. 96* ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lathen, den *09. April 1997*



*[Handwritten Signature]*

Samtgemeindedirektor

### Planunterlagen

#### Vervielfältigungsvermerke

##### Kartengrundlage:

Deutsche Grundkarte, verkleinert und zusammengefügt  
Blatt Nm. 3109/ 16,17,22,23  
Maßstab 1 : 10.000

##### Herausgebervermerk:

Herausgegeben vom Katasteramt Meppen  
Vervielfältigungsgenehmigung vom 24.9.1996  
(Az.: PL 17/96)

### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 09. April 1997

gez. i. A. Schwarz  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 28.08.96 dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 02.01.1997 bis 03.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lathen, den 09. April 1997



*[Signature]*  
Samtgemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

---

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lathen, den .....

.....  
Samtgemeindedirektor

### Vereinfachte Änderung

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lathen, den .....

.....  
Samtgemeindedirektor

### Feststellungsbeschuß

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 26.2.1997 beschlossen.

Lathen, den 09. April 1997



.....  
Samtgemeindedirektor

### Genehmigung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den .....

.....  
Höhere Verwaltungsbehörde

### Beitrittsbeschuß

Der Rat der Samtgemeinde Lathen ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... - beigetreten.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Lathen, den .....

.....  
Samtgemeindedirektor

### **Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Lathen, den .....  
.....  
Samtgemeindedirektor

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lathen, den .....  
.....  
Samtgemeindedirektor

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lathen, den .....  
.....  
Samtgemeindedirektor



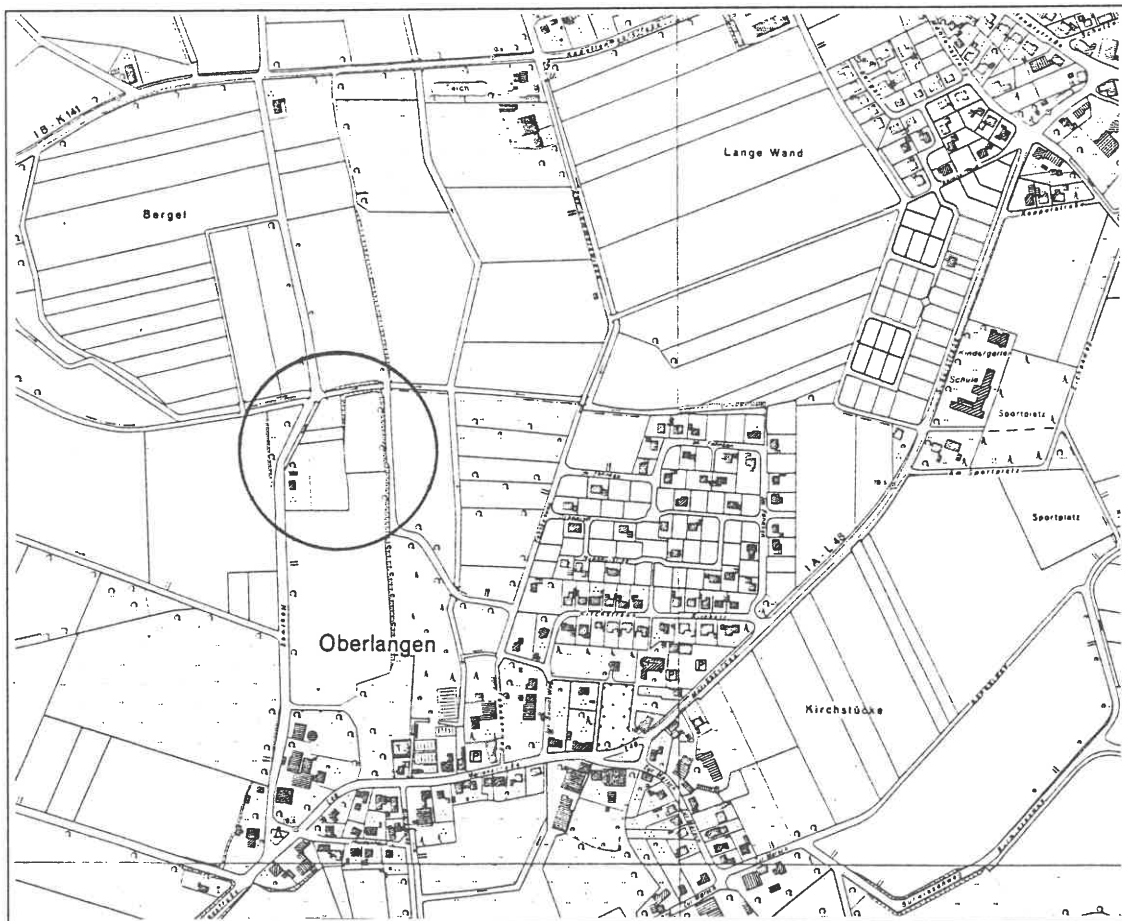
## 1. Vorbemerkung und Übersichtsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Oberlangen. Die Fläche wird derzeit als Acker, als Reitplatz und Pferdekoppel und in einem westlichen Streifen als bebaute Fläche und Gartenland genutzt.

Gegenstand der Änderung ist die Darstellung eines Sondergebietes „Reiterhof“ und im östlichen Teil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v.08.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v.23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v.18.12.1990

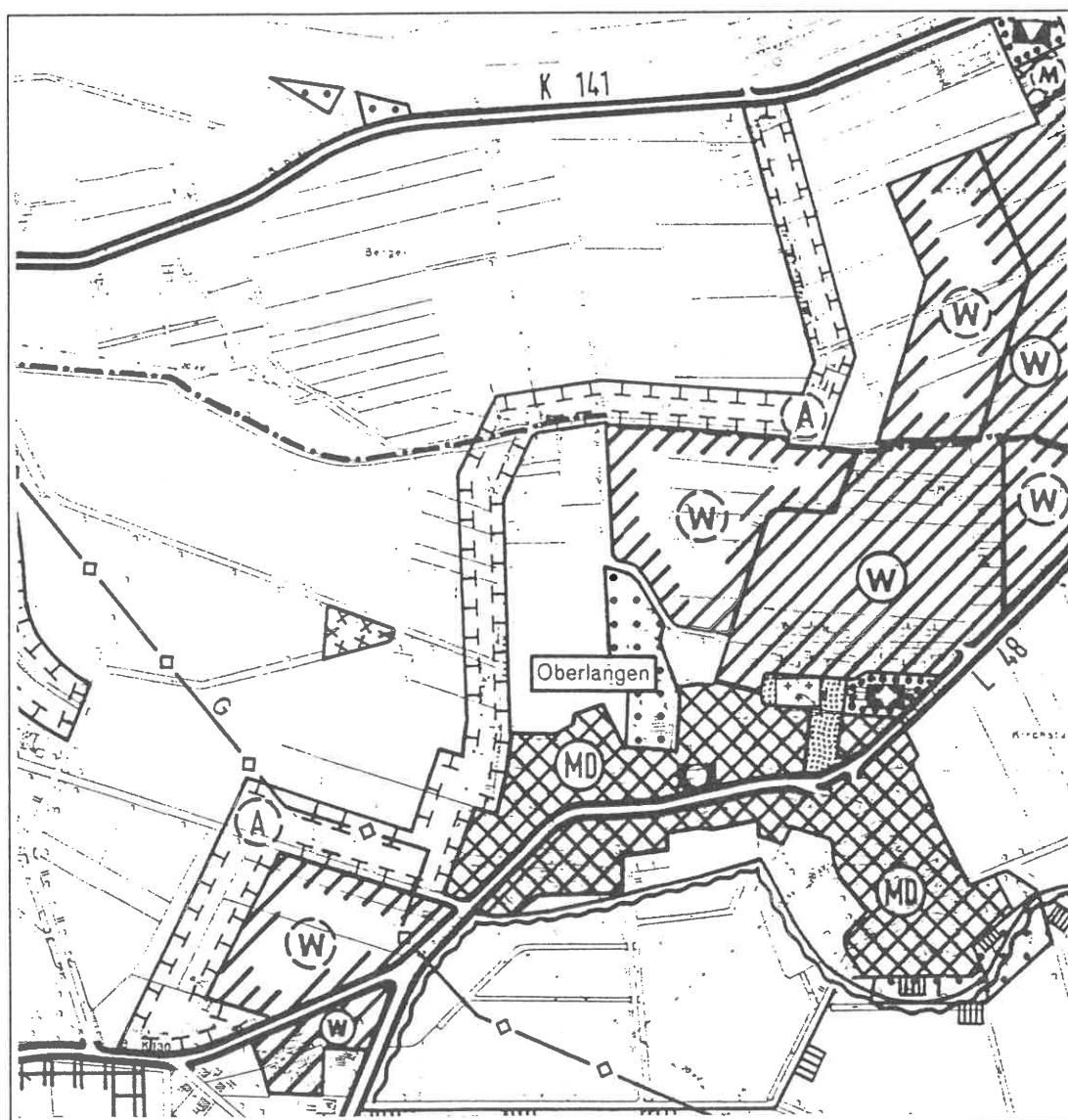


Übersichtsplan

## 2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist am 6.3.1996 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt worden und seit dem 31.7.1996 wirksam.

Für den Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplan-Änderung stellt er Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich setzt sich diese Darstellung fort, nördlich und westlich liegt ein Streifen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, an die Fläche für die Landwirtschaft anschließt, und östlich ist Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

In den Erläuterungen zu den Flächennutzungsplan-Darstellungen wird deutlich, daß der in dieser Flächennutzungsplan-Änderung dargestellte Bereich für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen war.

Hier sollte auf längere Sicht eine intensivere Nutzung als die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglicht werden. Weiterhin sollte langfristig die bestehende Bebauung an den Siedlungskörper angebunden werden.

Dies wird besonders gut daran sichtbar, daß die endgültige Ortsrandausprägung durch die Maßnahmenfläche westlich des in dieser Flächennutzungsplan-Änderung geplanten Sondergebietes liegt.

Trotzdem ist das Gebiet nicht in der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung dargestellt worden. Die Realisierungschancen für das Sondergebiet waren während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht klar. Dies hat sich inzwischen geändert.

Der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes stellt hinsichtlich der angestrebten Nutzung klar, daß es ein wichtiges Entwicklungsziel der Samtgemeinde Lathen ist, die Tourismus-Infrastruktur auszubauen. Dabei sollen die vorhandenen, besonders zukunftssträchtigen Schwerpunkte ausgebaut werden. Dies ist, wie gezeigt wird, neben dem Camping- und dem Bootstourismus besonders das Segment „Reiterferien“.

### **3. Entwicklung aus bestehenden Planungen**

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP) ist seit dem 9.7.1990 wirksam. Es muß künftig an das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 1994 angepaßt werden. Es ist zu erwarten, daß sich die Ziele und Grundzüge der Raumordnung die hinsichtlich des geplanten Sondergebietes besonders zu berücksichtigen sind, nicht wesentlich ändern.

Im folgenden werden einige Kernaussagen genannt, die für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von besonderer Bedeutung sind.

#### **Entwicklung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung**

Maßnahmen für gleichwertige Lebensverhältnisse und zur Verhinderung der Abwanderung der Bevölkerung sind ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Angebot u.a. an Bauland.

#### **Entwicklung der Gemeinden**

‘Die Bereitstellung neuer Bauflächen soll durch Arrondierung bestehender Siedlungsgebiete erfolgen. Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung der Ortskerne und angrenzender Wohngebiete hat Vorrang vor der Inanspruchnahme des Freiraumes.’ Um dieses zu erreichen, sind freie Flächen im Innenbereich eines Ortes zuerst zu beplanen.

Außerdem soll eine 'Konzentration der Siedlungsentwicklung' erreicht werden.

### **Tourismus und Erholung**

Die Erholungsinfrastruktur hat sich an den vorhandenen und gemeindetypischen Erholungseinrichtungen zu orientieren.

Die weitere Entwicklung der stark frequentierten Fremdenverkehrseinrichtungen darf nicht zu einer Zersiedlung der Landschaft führen.

### **Zeichnerische Darstellungen des RROP und des LROP**

Im Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine zeichnerischen Darstellungen im LROP erkennbar.

Das RROP des Landkreises Emsland stellt hier - ebenso wie in der angrenzenden, genehmigten Wohnbaufläche und im gesamten umliegenden Bereich - Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dar.

Da der ganz überwiegende Teil des Samtgemeindegebietes besondere Bedeutung für die Landwirtschaft hat und somit ein sehr großes Flächenpotential zur Verfügung steht, ist die Bedeutung dieser Darstellung in der Abwägung bei kleinflächiger Inanspruchnahme eines solchen Gebietes am Ortsrand vergleichsweise gering. Diese Interpretation wird im RROP auch legitimiert: „Zum anderen darf die generalisierte Darstellung dieser Flächen nicht als eine verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen verstanden werden.“ (RROP für den Landkreis Emsland 1990; S. 71)

Schon insofern steht die Darstellung von Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dem Sondergebiet nicht entgegen. Außerdem ist mit dem Sondergebiet Reiterhof eine Nutzung geplant, die mit der Landwirtschaft eng verwandt ist bzw. die je nach Ausprägung sogar als landwirtschaftlicher Betrieb eingestuft wird.

Deshalb ist das Vorhaben im Einklang mit der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

## 4. Anlaß, Rahmenbedingungen und Ziel der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen weist für den Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplan-Änderung Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Fläche wird derzeit auch im wesentlichen als Acker und Pferdekoppel, außerdem als Baufläche und Gartenland genutzt.

Diese bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht mehr den Anforderungen, den materiellen Verhältnissen und dem Planungswillen der Gemeinde Oberlangen. Denn inzwischen hat sich ergeben, daß in diesem Bereich ein Ponyhof realisierbar ist. Dies war zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung nicht klar. Daher beabsichtigt die Gemeinde die Nutzung des gut geeigneten Bereiches als Sondergebiet „Reiterhof“.

Die Samtgemeinde Lathen beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, die Zulässigkeit dieser touristischen Einrichtung in der Gemeinde Oberlangen vorzubereiten. Es soll dem Wunsch der Gemeinde entsprochen werden, die geeignete und verfügbare Fläche kurzfristig für die beabsichtigte touristische Investition in Oberlangen bereitzustellen.

### 4.1 Beschreibung des Vorhabens

Im Sondergebiet „Reiterhof“ steht ein ehemaliges Landarbeiterhaus, das ausgebaut wurde und nun als normales Wohngebäude dient. Weiterhin sind ein Nebengebäude sowie eine Überdachung, die beide Gebäude miteinander verbindet, vorhanden. Auf dem Anwesen werden mehrere Pferde und Ponys gehalten.

Das Anwesen soll zu einem „Ponyhof“ ausgebaut werden. Hier sollen in einer ersten Phase Pensions- und Reitmöglichkeiten für 16 Kinder durch Umbau der vorhandenen baulichen Anlagen geschaffen werden.

Langfristig soll der Ponyhof bis auf eine Kapazität von bis zu 60 Kindern und 60 Pferden ausgebaut werden.

Daraus ergeben sich notwendige Einrichtungen, die im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung zu berücksichtigen sind. Die in der folgenden Aufzählung dargestellten baulichen und sonstigen Anlagen stellen das Maximum dessen dar, was für einen vollständig ausgestatteten Ponyhof sinnvoll ist.

| bei 16 Pferden                                                                              | bei 60 Pferden                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Stall mit mindestens 12 m <sup>2</sup> je Pferdebox und 2,5 m Stallgasse bzw. Dachüberstand |                                         |
| 52 x 7 m (nach vorne offen)                                                                 | 2 x 49 x 11 m (2 Ställe)                |
| oder 26 x 11 m (Boxen beidseitig der Gasse)                                                 | oder 97 x 11 m                          |
|                                                                                             | oder 49 x 22 m (mit 2 Gassen)           |
| Sattelkammer                                                                                |                                         |
| Futterkammer                                                                                |                                         |
| 6 m <sup>2</sup>                                                                            | 20 m <sup>2</sup>                       |
| Futterlager (Rauhfutter); (ist voraussichtlich wesentlich kleiner oder entfällt ganz)       |                                         |
| 270 m <sup>2</sup>                                                                          | 1.000 m <sup>2</sup> (dreiseitig offen) |
| Strohlager (ist voraussichtlich wesentlich kleiner oder entfällt ganz)                      |                                         |
| 160 m <sup>2</sup>                                                                          | 600 m <sup>2</sup> allseitig offen      |

|                                |  |                     |
|--------------------------------|--|---------------------|
| Reitplatz                      |  |                     |
| 20 x 40 m                      |  | 20 x 40 und 20 x 60 |
| Überdachte Dunglagerstätte     |  |                     |
| Waschbox, Wasch- und Putzplatz |  |                     |
| Ausläufe                       |  |                     |
| Reithalle                      |  |                     |
| 15 x 30 m                      |  | 15 x 30 bis 25 x 66 |

Der Katalog der möglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen soll verdeutlichen, daß die gewählte Fläche auch für die umfangreichste Variante eines SO-Reiterhof ausreicht.

Voraussichtlich werden im Plangebiet wesentlich weniger Anlagen entstehen, weil die ökonomischen und ökologischen Aufwendungen, also Investitionskosten und Eingriffe in Natur und Landschaft, gering gehalten werden sollen. Dies ist möglich,

- da die maximale bauliche Ausstattung nicht notwendigerweise den Marktanforderungen entspricht (die maximierte Ausstattung führt zu wesentlichen Kosten- und Preissteigerungen, aber nur noch zu geringen Attraktivitätssteigerungen, so daß sie nur noch für einen kleinen Kundenkreis interessant ist)
- da im Umfeld auf vorhandene Kapazitäten (z.B. für die Stroh- und Rauhfutterlagerung) zurückgegriffen werden kann
- da das Beispiel der beiden florierenden Reiterhöfe „Junkern Beel“ und Rohe in Hilter zeigt, daß der aufgezeigte Maximalaufwand an Anlagen nicht notwendig ist.

## 4.2 Auswirkungen des Vorhabens

### Auswirkungen auf die Samtgemeinde und raumordnerische Aspekte

Eine Zersiedlung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da ein bestehendes Anwesen ausgebaut werden soll, dieses Anwesen am Rand des Ortes liegt und sich in einem Bereich entwickelt, der sowieso für die langfristige Ortsentwicklung vorgesehen ist.

Nutzungsmäßig wird mit dem Reiterhof ein Tourismussegment weiterentwickelt, daß in der Samtgemeinde bereits besondere Bedeutung hat und deutlich über dem Durchschnitt liegt. Es hat sehr starken Anteil an der „weißen Industrie“ in der Samtgemeinde. Der Schwerpunkt liegt bislang Hilter, nun soll auch auf der linksemsischen Seite die Entwicklung ermöglicht werden.

Die Samtgemeinde hat hier ein deutliches positives Image, das mit dieser Sondergebietsausweisung aufgegriffen und weiter gefördert werden soll. Dies trägt auch zum positiven Image des Gesamttraumes als Erholungsregion mit besonderem Schwerpunkt auf landschafts- und naturbezogener, ruhiger Erholung bei.

Die Standortentscheidung stützt sich auf die gute Eignung des Raumes und des Standortes. Die Lage am Ortsrand im Übergangsbereich zwischen dörflicher Siedlung und der freien, hier auch reich strukturierten Landschaft entspricht genau dem Anforderungsprofil der angestrebten Nut-

zung. Über das vorhandene Wegenetz sind abwechslungsreiche, sehr schöne und ungestörte Reittrouten gegeben.

Die Erreichbarkeit ist großräumig gut (BAB-Anschlußstelle Lathen in Niederlangen) und kleinräumig ausreichend (vorhandener befestigter Weg „Heerweg“). Ein Ausbau des Weges zu einer Straße ist im Hinblick auf das geringe Verkehrsaufkommen (längere Aufenthaltsdauer auf dem Hof, geringer An- und Abreiseverkehr sowie Lieferverkehr) voraussichtlich nicht notwendig.

#### **Auswirkungen auf die Gemeinde Oberlangen**

Auf die Gemeinde sind dieselben positiven Auswirkungen abzusehen, wie für die Samtgemeinde insgesamt, nämlich Einstieg in ein stark nachgefragtes, zukunftssträchtiges Marktsegment.

Die angestrebte Nutzung leistet langfristig einen erheblichen Beitrag zur Wirtschaftskraft der Gemeinde und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

#### **Emissionen**

In der ersten Phase ist nur die Haltung von bis zu 16 Pferde bzw. Ponys geplant. Es soll jedoch der Ausbau auf bis zu 60 Pferde erfolgen. Deren Emissionen sind dieser Flächennutzungsplan-Änderung zugrunde zu legen.

Es gibt keine auf die Pferdehaltung anwendbare VDI-Richtlinie oder eine vergleichbare gutachterliche Empfehlung. Bislang hat sich kein Bedarf zu einer solchen Beurteilungsgrundlage ergeben, denn die Emissionen aus Pferdehaltung sind sehr gering.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führten bislang nicht Geruchsemissionen aus der Pferdehaltung zu Beeinträchtigungen von Nachbarn, sondern Lärmemissionen. In einem Urteil des Landgerichtes Nürnberg-Fürth wird auf einer 90 m<sup>2</sup> großen Fläche neben einem klägerischen Grundstück wegen des Zusammentreffens von Geruchsemissionen aus der Haltung und der Dunglagerung und einer Geräuschbelästigung die Pferdehaltung verboten. Hier wurden 2-3 Pferde auf einem Untergrund aus Beton gehalten.

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 östlich angrenzende geplante Wohnbaufläche ein Höchstmaß an Rücksichtnahme geboten.

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

Der Reitplatz kann Lärm- und Staubemissionen verursachen. Lärm entsteht durch gelegentliche Lautäußerungen der Pferde und durch harten Untergrund. Das erste ist vergleichsweise selten und führt üblicherweise nicht zu relevanten Belästigungen. Das zweite kann zu dauerhaften Belästigungen führen, es ist jedoch nicht beabsichtigt und nicht sinnvoll, einen Reitplatz derart zu befestigen. Da dies außerdem im Baugenehmigungsverfahren unterbunden werden kann, braucht diese theoretische Möglichkeit hier nicht weiter in Betracht gezogen zu werden.

Staubemissionen sind je nach Untergrundgestaltung eines Reitplatzes nicht unüblich. Sie entstehen in der Regel bei einem Belag mit Sand und Holzspänen, während sie bei Erdplätzen selten sind. Ein solcher Erdplatz ist derzeit durch die zulässige Nutzung eines Teiles des Plangebietes als Pferdekoppel bereits vorhanden. Die bisherige Erfahrung zeigt, daß Staubemissionen nicht auftreten.

Um jedoch im Hinblick auf die geplante intensivere Nutzung eine Belästigung auszuschließen, soll am Ostrand als Erweiterung des bisherigen Gehölzstreifens in der Böschung eine breite und dichte Gehölzeinfassung gepflanzt werden. Sie ist im Sommer, wenn Staubentwicklung möglich ist, ein wirksamer Schutz. Im Winter wird kaum auf dem Platz geritten und die Staubentwicklung ist im Hinblick auf die Witterungsverhältnisse voraussichtlich vernachlässigbar. Außerdem sind die empfindlichen Nutzungen des Außenwohnbereiches im Winter stark reduziert.

Weiterhin sollen emissionsfreie baulichen Anlagen (Lagerung für Rauhfutter und Stroh sowie ggf. eine Reithalle), soweit sie errichtet werden, im Osten des Sondergebietes angeordnet werden.

Durch entsprechenden Belag bzw. den Verzicht auf einen Belag von Reitplatzflächen können Lärmemissionen durch Hufklappern vollständig ausgeschlossen werden. Staubemissionen können sehr weitgehend eingeschränkt werden. Bei heißen, staubträchtigen Wetterlagen ist außerdem eine Beregnung der Fläche möglich. Entstehende Stäube werden durch die Gehölzanzpflanzung abgefangen. Insgesamt wird voraussichtlich weniger Staubemission zu erwarten sein als nach dem Abernten der teilweise betroffenen Ackerfläche bzw. vor der Durchwurzelung durch die Feldfrucht im Frühjahr.

So sind noch Lärmemissionen durch die Nutzer des Ponyhofes, also i.d.R. reitende Kinder zu berücksichtigen. Hiergegen bilden, soweit man dabei von einer Störung überhaupt ausgehen will, die möglichen Gebäude und der Abstand von voraussichtlich deutlich mehr als 30 m einen Lärm-puffer und die Gehölzpflanzung unterstützt subjektiv diese Pufferwirkung, da die Lärmquelle vollends optisch abgeschirmt wird.

### **4.3 Strukturelle Rahmenbedingungen**

Der Ort Oberlangen ist ländlich geprägt. Eine besonders starke Entwicklung des Ortes fand im letzten Jahrzehnt statt. Die langgestreckte dörfliche Ortslage hat sich mit einem umfangreichen Wohnbaugebiet nach Norden auf Niederlangen hin entwickelt. Dies ist die Hauptentwicklungsrichtung. Teilweise hat sich die Wohnbauentwicklung auch im anderen Randbereichen der Ortslage sowie in Ortsteilen vollzogen.

Die weitere Wohnentwicklung des Ortes ist durch naturräumliche sowie durch derzeit geltende siedlungsstrukturelle und immissionsrechtliche Gegebenheiten auf den Nordbereich und einen Bereich im Südwesten beschränkt. Die für die nächsten 15 Jahre dazu benötigten Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Nordwesten läßt der Flächennutzungsplan einen weiteren Bereich für die langfristige bauliche Weiterentwicklung frei. Dies ist gut an der in diesem Bereich von der geplanten Wohnbauflächen abgesetzten Ortsrandeingrünung zu erkennen.



Das in dieser Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehene Sondergebiet „Reiterhof“ befindet sich am Nordwestrand dieses Erweiterungsbereiches. Hier ist Bebauung (Wohn- und Nebengebäude) vorhanden, die langfristig an das Ortsgefüge angegliedert werden soll.

In Oberlangen und dem benachbarten Niederlangen sind Versorgungseinrichtungen und öffentliche Infrastruktur sowie Sporteinrichtungen vorhanden. Für die weitere Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, insbesondere in touristischer Hinsicht, steht das nahe und gut ausgestattete Grundzentrum Lathen zur Verfügung. Die Versorgung künftiger Nutzer des Gebietes über den angestrebten Nutzungszweck „Reiterferien“ hinaus mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen sowie Sport- und Freizeitangebot ist gesichert.

Auf dem Plangebiet wird neben der privaten baulichen und gärtnerischen lediglich Ackernutzung ausgeübt. Besondere Nutzungsansprüche sind nicht erkennbar. Die Fläche steht der Nutzung als Reiterhof in vollem Umfang zur Verfügung.

Die Entwicklung der Fläche zum Sondergebiet „Reiterhof“ kommt dem städtebaulichen Ziel der organischen Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung entgegen. Wie bereits oben erläutert wurde, verläuft die Entwicklung im dafür vorgesehenen Bereich. Sie integriert, wie beabsichtigt, die vorhandene Bebauung. Dabei erweist sich als vorteilhaft, daß der Nutzungskomplex baulich aufgelockert wird und hier im Ortsrandbereich auch größere Freiflächen enthält.

Es wird eine landschaftsökologisch relativ geringwertige Fläche in Anspruch genommen. Einer unerwünschten Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisung an anderer Stelle wird vorgebeugt.

#### **4.4 Vorhandene Nutzungen und Konfliktpotentiale**

Für das Plangebiet sind aus der näheren Umgebung keine beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten. Der am Plangebiet entlang verlaufende Weg „Heerweg“ dient in diesem Bereich bislang dem landwirtschaftlichen Verkehr und ist sehr schwach befahren. Die stärker befahrene Landesstraße verläuft weit östlich des Plangebietes. Mit einem die zulässige Höchstgrenze überschreitenden Lärmpegel ist nicht zu rechnen. Auch der Gewerbelärm führt nicht zu Konflikten. Weitere Emittenten wie z.B. Sportanlagen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß einer Anregung der Wehrbereichsverwaltung wird auf folgendes hingewiesen:

„Das Plangebiet liegt rfd. 6 km vom Rand des Schießplatzes der WTD 91 Meppen entfernt. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl.1 angegebenen Werte überschreiten können.“

Diese Lärmimmissionen sind aus folgenden Gründen hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen Immissionen.“

Im Osten liegt eine geplante Wohnbaufläche. Hier ist der Immissionsschutzanspruch des Wohnens in vollem Umfang zu berücksichtigen. Für diese Fläche sind bei einer entsprechenden Gestaltung des Plangebietes keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Nach Norden und Westen sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine Maßnahmenfläche für die Ortsrandgestaltung und freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung vor. Hieraus ergeben sich keine Einschränkungen oder Konflikte für das Plangebiet.

Nach Süden hin erstreckt sich eine Fläche, die langfristig der weiteren Siedlungsentwicklung dienen soll, die an das vorhandene Dorfgebiet anschließt und ihrerseits zwischen innerörtlicher Freifläche und Ortsrand eher dörfliche Prägung mit hohem Freiflächenanteil als dichte, städtische Wohngebietsprägung haben soll. Ausgestaltung und Abstände sind hier in einer entsprechenden Planung regelbar. Derzeit ist hier die vorhandene und geplante Ackernutzung zu berücksichtigen und lediglich sicherzustellen, daß nicht durch eine besonders stark emittierende Nutzung das langfristige Entwicklungsziel verhindert oder wesentlich beeinträchtigt wird. Dies ist bei der hier geplanten Nutzung nicht zu befürchten.

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Weder die Unterlagen des Landkreises Emsland noch die bekannte bisherige Nutzung noch die örtliche Besichtigung haben diesbezügliche Hinweise ergeben.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wird derzeit als Pferdeweide und -koppel, Acker, Gebäudefläche und als Gartenland genutzt. Er grenzt im Norden, Süden und Westen - auf der anderen Wegeseite - an weitere Ackerflächen. Im Osten liegt eine geplante Wohnbaufläche. Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft ist im Teil „Eingriffsbeurteilung“ enthalten.

#### **4.5 Bedarfsermittlung**

Rechnerisch ist der Bedarf für die vorgesehene Nutzung nicht zu ermitteln. Er ergibt sich aus der angestrebten touristischen Entwicklung der Samtgemeinde Lathen, der bisherigen Stellung dieses Marktsegments im Raum und den guten Eigenschaften des Standortes. Alle Faktoren sind bereits beschrieben worden.

Der konkrete Umfang des Vorhabens ergibt sich aus den derzeitigen baulichen und den absehbaren betriebswirtschaftlichen Bedingungen. Derzeit ist eine Umnutzung des Bestandes als Aufbauphase vorgesehen. Langfristig muß voraussichtlich ein deutlich größerer Betrieb entwickelt werden, um dauerhaft tragfähig zu sein. Dies ist vorgesehen und diese Ausbaustufe mit bis zu 60 Pferden für bis zu 60 Kinder ist, wie o.a., Planungsgrundlage für diese Flächennutzungsplan-Änderung. In dieser beabsichtigten Größenordnung ist das Sondergebiet vollständig zweckentsprechend genutzt.

Eine Erweiterung wäre dann durch Intensivierung der Nutzung oder ihre Ausdehnung nach Westen oder Süden möglich. Die letztgenannte Möglichkeit ist dazu die geeignetste, da den anderen Lösungen einzelne o.a. Strukturbelange entgegenstünden. Dies braucht hier jedoch nicht weiter diskutiert zu werden, grundsätzlich wird deutlich, daß der gewählte Standort auch über den absehbaren Bedarf hinaus für die geplante Sondergebietsnutzung geeignet ist.

#### **4.6 Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplanes:

- es soll dazu beigetragen werden, das touristische Entwicklungsziel der Samtgemeinde umzusetzen und ein zukunftsfähiges Marktsegment weiter auszubauen
- dem Wunsch der Gemeinde, ein mit der örtlichen Wirtschaftsstruktur sehr gut vereinbares und für sie positives Investitionsvorhaben zu ermöglichen, soll entsprochen werden
- die vorhandenen guten Standorteigenschaften und das Fehlen starker entgegenstehender Belange sollen genutzt werden
- aus siedlungsstruktureller und stadtgestalterischer Sicht soll die bisherige Entwicklungsrichtung weitergeführt und eine sinnvolle Ortsrandausbildung erreicht werden.
- Zersiedelung und Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Siedlungsentwicklung an anderer Stelle sollen verhindert werden.

## 5. Flächendarstellung

Das geplante Sondergebiet „Reiterhof“ wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung dargestellt.

Im Gebiet soll das vorhandene Anwesen in einen Ponyhof umgenutzt werden können. Weiterhin soll es zu einem vollständigen Reiterhof mit allen baulichen Einzelanlagen (vgl. Kap. 4.1 „Beschreibung des Vorhabens“) ausgebaut werden können. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergibt sich aus ihrem Nutzungszweck als Teil des Reiterhofes. Zulässig sollen nur Anlagen sein, die zu einem Reiterhof gehören oder der Nutzung „Reiterhof“ direkt dienen.

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

In der Umgebung verbleiben auf der Ostseite Wohnbaufläche, auf der Nordseite und der Westseite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf der Südseite Fläche für Landwirtschaft.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem voraussichtlichen Maximum an baulichen Anlagen, die für den zweckentsprechenden Betrieb eines Reiterhofes benötigt werden (vgl. Kap. 4.1). In dem insgesamt 1,83 ha großen Plangebiet sollen nicht mehr als 0,50 ha Fläche versiegelt werden.

Auf der Ostseite soll ein mindestens 8 m breiter Streifen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen so bepflanzt werden, daß eine dichte, freiwachsende Hecke entsteht. Die Darstellung dieser Hecke als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft muß aus Maßstabsgründen im Plan unterbleiben.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird in der Eingriffsbeurteilung zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung im Anhang beschrieben, bewertet und quantifiziert. Die vollständige Kompensation dieses Eingriffs erfolgt durch landschaftsökologisch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet und innerhalb der westlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. In dieser Flächennutzungsplan-Änderung erübrigt sich eine Darstellung, da diese Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist.

## 6. Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen wird eine Landwirtschaftsfläche in einer Größe von insgesamt 1,83 ha der Sondernutzung „Reiterhof“ gewidmet.

Eine vorhandene Gehölzreihe in der am östlichen Gebietsrand liegenden Böschung wird auf 8 m erweitert und zu einer dichten, freiwachsenden Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen weiterentwickelt.

Im Westen wird ein grüner Ortsrand ausgebildet.

Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Eine Überlastung des vorhandenen Weges oder von Leitungen und Einrichtungen ist nicht zu erwarten.

Der sehr geringe Verkehr auf dem Weg „Heerweg“ und die damit verbundenen sehr geringen Belastungen werden durch die Nutzung des Plangebietes erhöht. Allerdings ist die Erhöhung durch die zu erwartenden Feriengäste und Andienungsfahrten nicht so groß, daß die Anlieger am Ende des Heerweges unzumutbar belastet würden. Vielmehr ist zu erwarten, daß auch die künftige Belastung des angrenzenden Dorfgebietes deutlich unterhalb der Richt- bzw. Orientierungswerte bleibt.

Die Anordnung der Teile des Reiterhofes im Gebiet soll so erfolgen, daß die emittierenden Anlagen auf Außenseite zur freien Landschaft hin angeordnet werden. Die benachbarte geplante Wohnnutzung, die gegenüber emittierender Nutzung empfindlich ist, bleibt unberührt.

Die bisherige Siedlungsentwicklung wird in der bisherigen Hauptentwicklungsrichtung logisch fortgeführt und die Ortsabrundung vorbereitet.

In der Gemeinde Oberlangen wird die Fortsetzung der auf der rechten Emsseite sehr erfolgreichen Tourismussparte „Reiterhof“ ermöglicht. Dem aktuellen, zukunftssträchtigen touristischen Entwicklungspotential der Gemeinde Oberlangen wird entsprochen und es wird ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Die Notwendigkeit, an anderer Stelle Bauland für Fremdenverkehrseinrichtungen bereitzustellen, wird gemindert.

## **7. Bewertung der Fläche aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Boden, Wasser, Klima/Luft**

Im Plangebiet liegt oberflächlich fruchtbarer, intensiv genutzter Mutterboden über den Podsolen und Regosolen, die im Sustrum-Altenberger Talsandgebiet vorherrschen.

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Am nordwestlichen Rand verläuft ein flacher Graben. Am Nordrand des Plangebietes verläuft ein ca. 2 m tiefer, mit Regelprofil ausgebauter und temporär wasserführender Graben, der nach Norden in den Kapellenmoorgraben entwässert.

Kleinklimatische Besonderheiten liegen im Plangebiet nicht vor.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Hauptteil der Fläche wird z.Z. als Pferdekoppel genutzt. Das Grünland ist intensiv genutzt und durch Huftritt stark beansprucht, teilweise auch bereits völlig zertreten.

Am Wohngebäude befinden sich ein Zier- und Nutzgarten und ein von Fichten umstandener Obstgarten mit jungen und mit abgängigen Kirschbäumen.

Im Süden des Plangebietes herrscht Ackernutzung. Die Ackerfläche erstreckt sich weiter bis zum vorhandenen Dorfgebiet.

Im Norden und Westen ist es von einer geplanten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgeben, in der - auch als Kompensation für den durch diese Flächennutzungsplan-Änderung vorbereiteten Eingriff - eine intensive Ortsrandeingrünung geschaffen werden soll.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird auf der Ostseite durch die Gehölzreihe in der Böschung begrenzt. Längerfristig wird es hier durch die geplante angrenzende Wohnbebauung mit überwiegend Ziergärten geprägt. Auf der West- und der Nordseite erfolgt derzeit die Prägung durch offene Ackerfläche und längerfristig durch einen breiten Gehölzgürtel als Ortsrandeingrünung. Im Süden liegt ebenfalls offene Ackerfläche. Hier ist langfristig ebenfalls mit einem Wohngebiet mit überwiegend Ziergärten zu rechnen.

### **Eingriffsbeurteilung**

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Anhang.

Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme, die Anlage eines Feldgehölzes auf rd. 2.700 m<sup>2</sup> Fläche, ist im vollen Umfang bei Baubeginn bzw. spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## **8. Verkehr / Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches der 2. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt über den vorhandenen Weg „Heerweg“. Er ist eine Gemeindeweg, der im Bereich des Plangebietes bislang neben der Erschließung des Wohnhauses ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

Der Weg ist für den derzeit auf ihm liegenden Verkehr zu erwartenden Verkehr hinreichend dimensioniert. Die derzeitige Ausbaustufe mit wassergebundener Decke kann zumindest kurz- und mittelfristig auch im Hinblick auf die durch das Sondergebiet „Reiterhof“ verursachte Zusatzbelastung beibehalten werden. Langfristig ist ggf. je nach Belastung die Befestigung der eigentlichen Fahrspur sinnvoll.

Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich, da sich hier nur Fußgänger, Reiter und landwirtschaftliche Fahrzeuge im Rahmen des Reiterhofbetriebes bewegen.

Mit der vorbereiteten Bebauung wird die vorhandene Erschließung effektiver genutzt.

Die vorhandene Anbindung des Heerweges an das klassifizierte Straßennetz bleibt unverändert erhalten. Beeinträchtigungen und Gefährdungen auf der Landesstraße durch den - vergleichsweise geringen - Verkehr an der Einmündung sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des angrenzenden Dorfgebietes durch die zusätzlichen Verkehrsbelastung ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Versorgungseinrichtungen bzw. -leitungen liegen bis zum vorhandenen Wohngebäude. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hinsichtlich der Versorgungsleitungen durch eine direkte Erweiterung des dort ankommenden Netzes.

#### **Wasserver- und entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz.

Zuständiges Wasserversorgungsunternehmen ist der Wasserbeschaffungsverband Hümmling. Die leitungstechnischen Voraussetzung und das verfügbare Versorgungsvolumen reichen zur Versorgung des Plangebietes in der ersten Ausbaustufe aus. Für die Endausbaustufe ist ggf. eine Verstärkung der Trinkwasserleitung vorzunehmen.

Die Löschwasserversorgung wird von der Gemeinde über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt.

Die schadlose Beseitigung der Abwässer erfolgt derzeit über ein 3-Kammer-Klärsystem. Kurzfristig kann diese Schmutzwasserbeseitigung beibehalten werden. Beim Ausbau des Reiterhofes auf die Endgröße ist voraussichtlich der Anschluß an die vollbiologische Kläranlage des Entsorgungsraumes „Lathen 2“ an der Grenze zwischen Nieder- und Oberlangen notwendig. Er kann durch die Erweiterung des Kanalisationsnetzes erfolgen. Der Nachweis über die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

Die Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung erfolgen. Die Voraussetzungen für die Versickerung sind wegen des sandigen Bodens im Plangebietes und des ausreichenden Grundwasserflurabstandes von mehr als 1 m grundsätzlich gegeben. Hier soll ein Graben angelegt werden, in dem das Oberflächenwasser rückgehalten und versickert werden kann. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist nicht oder gering belastet. Es passiert bei dieser Versickerungsform eine belebte Bodenzone, so daß keine Belastungen des Grundwassers zu befürchten sind. Die Maßnahme ist nicht als Abwasserbeseitigung zu sehen, sondern dient zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Für nicht versickerbares Oberflächenwasser (Überlauf des Rückhalte- und Versickerungsgrabens) dient der nördlich angrenzende Graben als Vorfluter. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **Elektrizität und Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits an die entsprechenden Leitungen der Stromversorgungsgesellschaft „EWE“ und der Telekommunikationsgesellschaft „TELEKOM“ angeschlossen.

Wenn Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, die Fernmeldeanlagen der Dt. Telekom berühren, so ist möglichst frühzeitig, mindestens jedoch 4 Monate von Baubeginn, mit dem Bezirksbüro Meppen der Telekom Verbindung aufzunehmen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Emsland gem. den gesetzlichen Bestimmungen und der jeweils gültigen Satzung. Zur Andienung des Plangebietes steht wie bisher der hinreichend dimensionierte Weg „Heerweg“ zur Verfügung. In der ersten Ausbaustufe des Ponyhofes kann die Abfallentsorgung wie bisher erfolgen. Der ökonomische und ökologische Aufwand für den Bau einer Wendestelle mit mindestens 8 m Wendekreisradius (gem. EAE hinreichend, um ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne Rangieren zu wenden) oder 9 m (gem. Hinweis der Unteren Abfallbehörde) steht kurz- und mittelfristig völlig außer Verhältnis zum Nutzen einer solchen Anlage. Der Bau kann daher unterbleiben. Erst beim Endausbau des Reiterhofes mit einem entsprechend hohen Publikumsverkehr und entsprechend hohem Abfallaufkommen sowie relevantem Gefährdungspotential kann die Einrichtung einer Wendestelle vertretbar sein und soll dann zugelassen und durchgeführt werden.



## 9. Bodenfunde

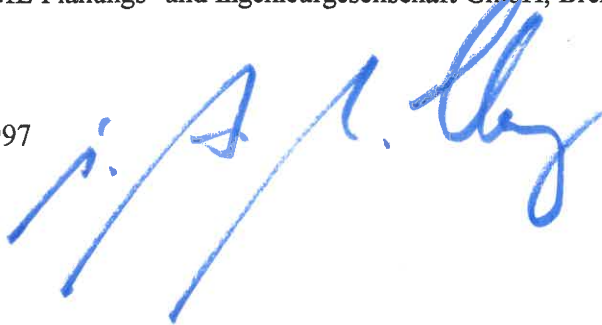
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung und der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher dem Landkreis Emsland oder dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengeiststraße 26, 26121 Oldenburg, Tel. 0441 / 799 2120 anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 10. Verfassererklärung

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, im Februar 1997





Samtgemeinde Lathen

 **Eingriffsbeurteilung zur  
2. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

im Auftrag der  
Samtgemeinde Lathen  
Landkreis Emsland

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH  
Bremen

Friedrich-Mißler-Straße 42  
28211 Bremen

Telefon (0421/20326)  
Telefax (0421/20 32747)

## Impressum

Auftraggeber: Samtgemeinde Lathen  
Landkreis Emsland

Bearbeitung: GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH  
Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

Dipl.-Ing. S. Winkelmann

Bearbeitungszeitraum: ab August 1996

Bremen, Oktober 1996

## Einleitung

Grundlage für die Erarbeitung der Landschaftspflegerischen Beurteilung mit der Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten, der Biotopstrukturen, des Landschaftsbildes, der Bewertung von Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopstrukturen), von Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) und Boden, Wasser, Klima/Luft und der Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich bzw. Ersatz gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) nach Art, Lage und Umfang ist der Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (GfL, 1995).

## Naturräumliche Gegebenheiten

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Änderungsbereich nordwestlich von Oberlangen im Sustrum-Altenberger Talsandgebiet, das sich westlich an das Aschendorfer Emstal anschließt. Hier herrschen Podsole und Regosole vor, die überwiegend ackerbaulich und forstwirtschaftlich genutzt werden. Die potentiell natürliche Vegetation auf den grundwasserfernen sandigen Böden sind Stieleichen-Birkenwälder mit Stieleiche, Sandbirke, Eberesche und Faulbaum.

Das Klima ist durch atlantischen Einfluß mit feuchtem, kühlem Sommer und mildem Winter mit verhältnismäßig hohen Jahresniederschlägen von 650 - 800 mm geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,8° C. Vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest.

Das Gelände im Untersuchungsgebiet ist weitgehend eben.

## Biotopstrukturen und Landschaftsbild

Im Änderungsbereich kommen folgende Biotopstrukturen vor:

- Gräben am nördlichen und westlichen Rand des Bereiches, der nördlich gelegene Graben ist ein ausgebauter Vorfluter mit relativ steilen Uferböschungen
- Baumhecken mit Strauchunterwuchs am östlichen und teilweise am westlichen Rand des Gebietes
- Grünland (Weidelgras-Weißkleeweide) im Umfeld der vorhandenen Bebauung im westlichen Teil des Änderungsbereiches, heute als Pferdeweide und Reitplatz genutzt
- Acker auf den übrigen Flächen
- Zier- und Nutzgarten mit einigen Obstbäumen am Wohnhaus

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird durch die Gehölzstrukturen entlang der östlich und westlich verlaufenden Wege und durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) und Bereiche für die Pferdehaltung (Grünland) geprägt.

## Bewertung des Änderungsbereiches aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Bewertung des Bereiches werden die Aussagen des Landschaftsplanes herangezogen. Demnach sind

- die Gehölzstrukturen (Baumhecken mit Strauchunterwuchs) entlang der östlichen und teilweise auch der westlichen Grenze des Gebietes wichtige Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die übrigen Flächen weisen keine hervorgehobene Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Acker und Grünland sind von geringer Bedeutung

- die Baumhecke am westlichen Rand des Bereiches eine landschaftsprägende Struktur mit Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild). Weitere wichtige Bereiche für das Landschaftsbild sind nicht vorhanden
- keine wichtigen Bereiche für Boden, Wasser und Klima/Luft dargestellt

## Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da durch die Flächennutzungsplanänderung Eingriffe im Sinne des § 7 NNatG vorbereitet werden, sind in diesem Rahmen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das auf der Grundlage der Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitete Vorhaben der Einrichtung eines Reiterhofes kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen. Durch das Vorhaben kann es durch den Bau von Ställen, Futter-, Stroh-, Dunglager, einer Reithalle, weiterer Gebäude für Einrichtung von Pensionsplätzen zu einer maximalen Versiegelung von maximal rd. 0,5 ha auf einer Gesamtfläche des Änderungsbereichs von 1,83 ha kommen. Die weiteren Flächen werden als Reitplatz und Pferdeweide genutzt.

Die Anlage von Gebäuden, Lagerflächen und einer Reithalle hat Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren Vegetation, Boden, Wasser und Landschaftsbild zur Folge. Durch Überbauung und Versiegelung kommt es zu einem Verlust an Grünland, einer Störung der Bodenentwicklung bzw. einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen. Das Landschaftsbild kann durch die Errichtung von Gebäuden im Bereich überwiegend landwirtschaftlich geprägter Flächen nordwestlich der Ortslage Oberlangen erheblich beeinträchtigt werden.

Der Landschaftsfaktor Klima/Luft wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

## Planungsmaßnahmen

Da mit dem Vorhaben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden sind, sind Maßnahmen gemäß dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) vorzusehen.

Nach der Eingriffsregelung gemäß NNatG muß grundsätzlich darauf geachtet werden, daß die Durchführung eines Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt (Vermeidungsmaßnahme).

Die unvermeidbaren Eingriffe müssen von dem Verursacher ausgeglichen werden. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder landschaftsgerecht hergestellt oder neugestaltet ist (Ausgleichsmaßnahme).

Für Eingriffe, die trotz nicht ausgleichbarer erheblicher Beeinträchtigungen für zulässig erklärt werden, müssen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Bei Ersatzmaßnahmen können Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vollständig wiederhergestellt werden.

## Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- für die Landschaftsfaktoren Vegetation und Landschaftsbild durch den Erhalt der Baumhecke mit Strauchunterwuchs am westlichen Rand des Änderungsbereiches

- für den Landschaftsfaktor Wasser durch Versickerung der Dachentwässerung auf dem Grundstück selbst
- für das Landschaftsbild durch die Einpassung der Gebäude in die Landschaft durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Vermeidung sehr heller und greller Farben der Gebäudefassaden

## Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Vegetation, die Versiegelung von Boden, die Veränderung des Landschaftsbildes ist zur Schaffung von Bereichen mit artenreicher krautiger Vegetation (Ausgleichsmaßnahme), ungestörter Bodenentwicklung (Ersatzmaßnahme) und zur Einbindung des Ponyhofes in die Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) die Bepflanzung von Flächen entlang dem Graben im Norden des Gebietes bzw. am Weg westlich des Gebietes mit einem Feldgehölz aus Stieleiche (*Quercus robur*) als Überhälter, Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) im Unterwuchs. Im Zentrum werden die Stieleichen in einem Gesamtanteil von 5% gepflanzt. Die anderen aufgeführten Gehölze werden in Anteilen von 10 -30 % verwendet. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt in und zwischen den Reihen im Mittel 1,5 m. Dem Feldgehölz vorgelagert entsteht ein mindestens 1 m breiter Saum aus krautiger Vegetation. Innerhalb des Feldgehölzes sind weitere größere zusammenhängende Sukzessionsflächen vorhanden.

Für die Ermittlung der erforderlichen Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen wird das im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen verwendete Verfahren, das in Anlehnung an das Osnabrücker Modell erstellt wurde, herangezogen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die betroffenen und die geplanten Biotoptypen gemäß dem oben genannten Verfahren einander gegenüber gestellt.

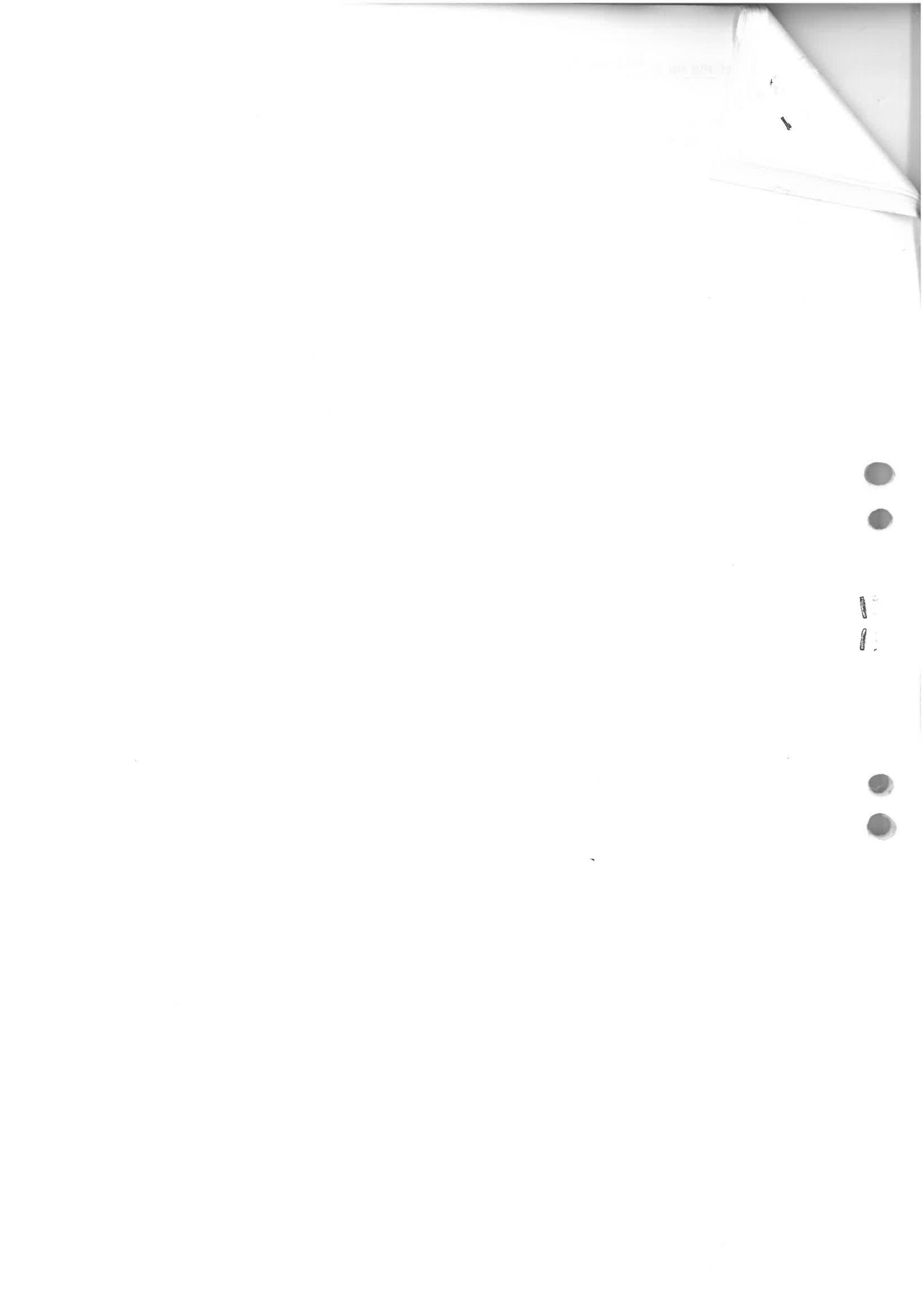
**Tabelle 1 : Gegenüberstellung der betroffenen und der geplanten Biotoptypen**

| Betroffene Biotoptypen mit Angabe der entsprechenden Wertfaktoren              | Flächengröße betroffener Biotoptypen | Werteinheiten (WE)     | Geplante Biotoptypen mit Angabe der entsprechenden Wertfaktoren | Flächengröße geplanter Biotoptypen | Werteinheiten (WE)     | Bemerkungen          |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Acker, Podsol sehr intensive Nutzung<br>Wertfaktor 0,8                         | 8.200 m <sup>2</sup>                 | 6.560 WE               | Grünland, Nutzung als Reitplatz, Pferdeweide<br>Wertfaktor 0,8  | 13.150 m <sup>2</sup>              | 10.520 WE              |                      |
| Weidelgras-Weißkleeweide, Nutzung als Reitplatz, Pferdeweide<br>Wertfaktor 0,8 | 9.000 m <sup>2</sup>                 | 7.200 WE               |                                                                 |                                    |                        |                      |
| Zier-/Nutzgarten<br>Wertfaktor 0,8                                             | 950 m <sup>2</sup>                   | 760 WE                 |                                                                 |                                    |                        |                      |
| Baumhecke<br>Wertfaktor 3,0                                                    | 150 m <sup>2</sup>                   | 450 WE                 | Baumhecke<br>Wertfaktor 3,0                                     | 150 m <sup>2</sup>                 | 450 WE                 | Erhalt der Baumhecke |
|                                                                                | insgesamt<br>18.300m <sup>2</sup>    | insgesamt<br>14.970 WE |                                                                 | insgesamt<br>13.300 m <sup>2</sup> | insgesamt<br>10.970 WE |                      |

Nimmt man eine maximale Versiegelung von 0,5 ha an, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 4.000 WE (Differenz zwischen den Werteinheiten der vorhandenen und der geplanten Biotoptypen). Das bedeutet, daß außerhalb des Änderungsgebietes Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Wie oben bereits erwähnt ist, die Anlage eines Feldgehölzes nahe der nördlichen bzw. westlichen Grenze des Änderungsgebietes sinnvoll. Bei der Anlage von Feldgehölzen im Verbund mit Saumzonen und einzelnen dazwischen liegenden Sukzessionsflächen (Wertfaktor 2,3) auf Acker (Wertfaktor 0,8) wird ein Aufwertungsfaktor von 1,5 erreicht. Bei dem genannten verbleibenden Kompensationsrestwert von 4.000 WE müssen für Kompensationsmaßnahmen rd. 2.670 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen (4.000 WE geteilt durch den Aufwertungsfaktor 1,5 = Flächengröße).

Wird also die maximale Versiegelung von 0,5 ha erreicht, müssen Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von rd. 2.670 m<sup>2</sup> durchgeführt werden. Das Verhältnis zwischen Versiegelung und Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen beträgt somit 1: >0,5. Sollte im Rahmen der Errichtung des Ponyhofes eine geringere Fläche versiegelt werden, wird sich die Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen verringern. Sie wird dann gemäß der jeweiligen versiegelten Fläche nach dem obengenannten Verhältnis ermittelt. Demnach wird z.B. für eine Versiegelung von 3.000 m<sup>2</sup> die Größe der Flächen für Kompensationsmaßnahmen bei rd. 1.600 m<sup>2</sup> liegen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im vollen Umfang bei Baubeginn bzw. spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.





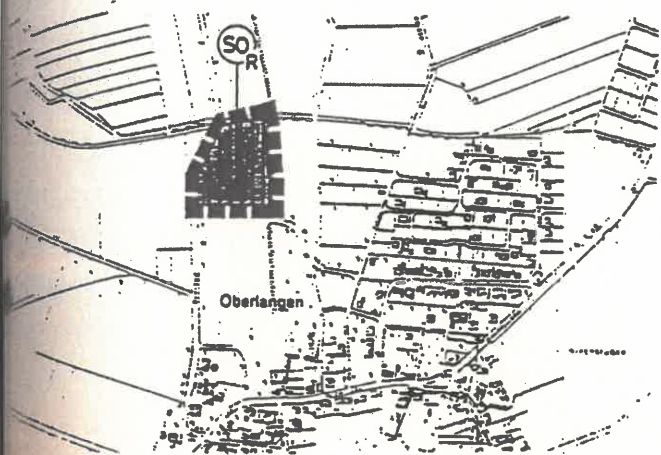
*Auszug aus dem Amtsblatt für den Landkreis Emsland  
vom 15.07.1997 Nr. 16/1997*

314

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen - Reiterhof Oberlangen -

Die Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, hat mit Verfügung vom 16.05.97, Az.: 204-206.13-21101-54029, die vom Rat der Samtgemeinde Lathen am 26.02.97 beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes - Reiterhof Oberlangen - nach § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Die Genehmigung dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplanes - Reiterhof Oberlangen - wird hiermit bekanntgemacht. Mit dieser Änderung wird in der Gemeinde Oberlangen ein Sondergebiet "Reiterhof" im Flächennutzungsplan dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist im nachstehenden Planausschnitt schwarz umrandet dargestellt.



Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes - Reiterhof Oberlangen -, der Erläuterungsbericht und der hierzu ausgearbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan kann gem. § 6 Abs. 5 BauGB ab sofort während der Dienststunden im Rathaus Lathen, Große Straße 3, 49762 Lathen (Zimmer Nr. 17), eingesehen werden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Samtgemeinde Lathen geltend gemacht wird.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Samtgemeinde Lathen geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Lathen, 17.06.97

SAMTGEMEINDE LATHEN  
Der Samtgemeindedirektor

## 315 I. Nachtrag zur Satzung über die Abwägung der Abwasserabgabe der Stadt Lingen (Ems)

Aufgrund der §§ 6 und 83 Abs. 1 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.96 (Nds. GVBl. S. 382) und der §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 2 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Abwasserabgabengesetz (Nds. AGAbwAG) in der Fassung vom 24.03.89 (Nds. GVBl. S. 70), geändert durch Gesetz vom 22.03.90 (Nds. GVBl. S. 101) und vom 27.07.92 (Nds. GVBl. S. 183), in Verbindung mit §§ 2 und 5 des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 11.02.92 (Nds. GVBl. S. 29) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) in seiner Sitzung am 11.06.97 folgende Satzungsänderung beschlossen:

§ 5 Abs. 2 wird wie folgt geändert.

- (1) wie bisher
- (2) Die Abgabe beträgt je Einwohner
  - a) ab 01.01.89 20 DM
  - b) ab 01.01.91 25 DM
  - c) ab 01.01.93 30 DM
  - d) ab 01.01.97 35 DM im Jahr.

§ 10  
Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit Wirkung zum 01.01.97 in Kraft mit Ausnahme von § 5 Abs. 2 Buchstabe c), der zum 01.01.95 in Kraft tritt.

Lingen (Ems), 03.07.97

STADT LINGEN (EMS)

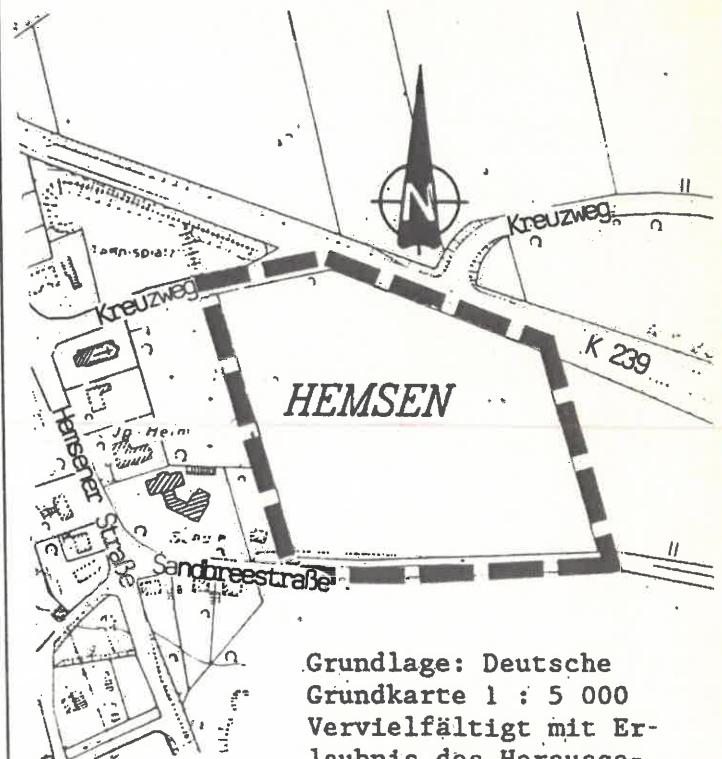
Wilbers  
Erster Bürgermeister

Vehring  
Oberstadtdirektor

## 316 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 454 der Stadt Meppen, Ortsteil Hemsen, nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung; Baugebiet: "Sportanlagen Hemsen"

Der vom Rat der Stadt Meppen am 20.03.97 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 454 nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde dem Landkreis Emsland gem. § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches angezeigt.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 25.06.97 (Az.: 65-610-301-143) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 454 ist im nachstehenden Übersichtsplan durch eine schwarze unterbrochene Umrandung gekennzeichnet:



Grundlage: Deutsche  
Grundkarte 1 : 5 000  
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:  
Katasteramt Meppen