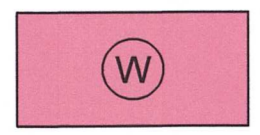
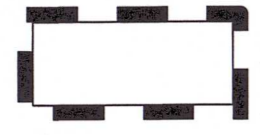


# Planzeichenerklärung



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 42. Flächennutzungsplanänderung

## Hinweise

**Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 5036 oder (05931) 6605.

## Emissionen:

- Von der Kreisstraße 130 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffluggangkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

**Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

**Schießlärm:** Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

# Samtgemeinde Lathen Flächennutzungsplan 42. Änderung

"Wohnbaufläche Hoher Esch Oberlangen"

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Lathen am 29.04.2021 die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen.

Lathen, den 05.07.2021



*H. Gilly*  
Samtgemeindebürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 20.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Lathen, den 05.07.2021



*H. Gilly*  
Samtgemeindebürgermeister

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 18.08.2020 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2020 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lathen, den 05.07.2021



*H. Gilly*  
Samtgemeindebürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 dem Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Lathen, den 05.07.2021



*H. Gilly*  
Samtgemeindebürgermeister

## Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nebst Anlagen in seiner Sitzung am 29.04.2021 beschlossen.

Lathen, den 05.07.2021



*H. Gilly*  
Samtgemeindebürgermeister

## Genehmigung

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (AZ: 65-610-516-01/42) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Meppen, den 20.09.2021



*J. Janssen*  
Landkreis Emsland  
Der Landrat

## Beitragsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Lathen ist den in der Genehmigungsverfügung vom \_\_\_\_\_ (AZ: \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Lathen, den \_\_\_\_\_

Samtgemeindebürgermeister

## Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 30.09.2021 im Amtsblatt Nr. 227/2021 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 30.09.2021 wirksam geworden.

Lathen, den 06.10.2021



*H. Gilly*  
Samtgemeindebürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 42. Änderung des Flächennutzungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Lathen, den \_\_\_\_\_

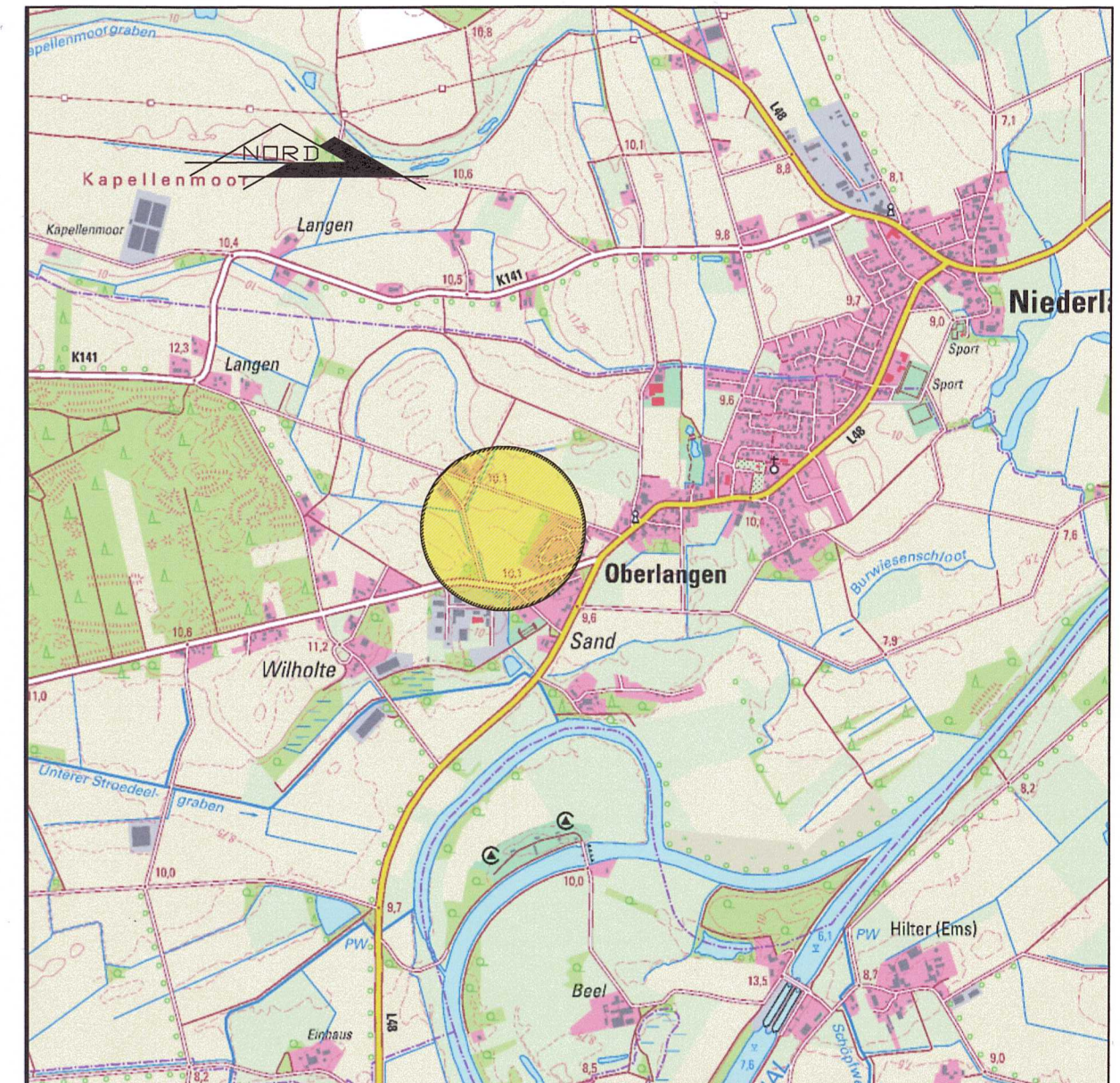
Samtgemeindebürgermeister

Stand: 04/2021

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

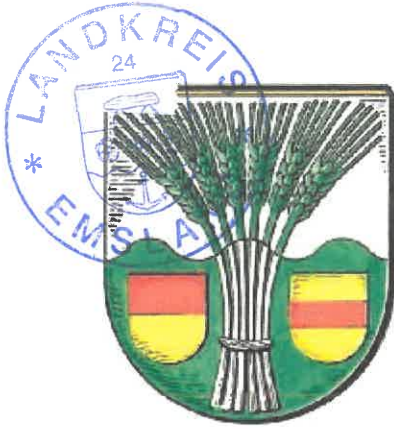


# Flächennutzungsplan 42. Änderung "Wohnbauflächen Hoher Esch in der Gemeinde Oberlangen"



Stand: 29.04.2021

- Urschrift -



Hat vorgelegen  
Meppen, den 20.09.2021  
Landkreis Emsland  
Der Landrat  
Im Auftrag:

Samtgemeinde Lathen

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUR  
42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER SAMTGEMEINDE LATHEN  
LANDKREIS EMSLAND**

– Planbereich Wohnbauflächen Hoher Esch in der Gemeinde Oberlangen –

Stand: Feststellungsbeschluss

Fassung vom: 29.04.2021

**- Urschrift -**

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	<i>Allgemeines</i> .....	3
2.	<i>Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs</i> .....	5
3.	<i>Planungserfordernis</i> .....	5
4.	<i>Zustandsbeschreibung</i> .....	8
5.	<i>Planungsgegenstand</i> .....	8
5.1	<b>Derzeitiger Planungsstand</b> .....	8
5.3	<b>Planung</b> .....	8
6.	<i>Auswirkungen der Planänderung</i> .....	8
6.1	<b>Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung</b> .....	9
a)	Immissionen.....	9
	Altlasten.....	11
6.2	<b>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</b> .....	11
6.3	<b>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</b> .....	12
6.4	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	12
6.5	<b>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</b> .....	12
6.6	<b>Belange der Land- und Forstwirtschaft</b> .....	14
6.7	<b>Belange des Verkehrs</b> .....	15
6.8	<b>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</b> .....	15
6.9	<b>Sonstige Belange</b> .....	16
6.10	<b>Hinweise</b> .....	16
7.	<i>Umweltbericht</i> .....	16
7.1	<b>Einleitung</b> .....	16
7.1a	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes / Bebauungsplanes.</b> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) .....	18
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	18
7.1b	<b>Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans/Bebauungsplanes</b> .....	18
7.2	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</b> .....	19
7.2a	<b>1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b> .....	19
7.2a.aa)	Untersuchungsgebiet.....	19
7.2a.bb)	1. Fläche.....	19
7.2a.bb)	2. Boden.....	19
7.2a.bb)	3. Wasser .....	20
7.2a.bb)	4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz.....	21
7.2a.bb)	5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt .....	22
7.2a.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild.....	25
7.2a.bb)	7. Schutzgebiete.....	25
7.2a.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen .....	25
7.2a.dd)	Altlasten.....	25
7.2a.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	25
7.2a.ff)	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete.....	26
7.2a.gg)	Klima .....	26
7.2a.	<b>2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.</b>	26
7.2b.	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> .....	26
7.2b.aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten .....	26
7.2b.bb)	1. Fläche.....	27
7.2b.bb)	2. Boden.....	27

7.2b.bb)	3. Wasser .....	27
7.2b.bb)	4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz.....	27
7.2b.bb)	5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs.....	28
7.2b.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild.....	29
7.2b.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen .....	29
7.2a.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle .....	30
7.2b.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	30
7.2b.ff)	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete.....	32
7.2b.gg)	Klima .....	32
7.2b.hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	32
<b>7.2c.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>33</b>
<b>7.2d.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>34</b>
<b>7.2e.</b>	<b>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben.....</b>	<b>35</b>
<b>7.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>35</b>
7.3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	35
7.3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans .....	35
7.3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
7.3d.	Quellenangaben .....	36
<b>8.</b>	<b>Verfahren und Abwägung.....</b>	<b>37</b>
<b>8.1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss.....</b>	<b>37</b>
<b>8.2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.....</b>	<b>37</b>
<b>8.3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB .....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Abwägung der Auswirkung der Planänderung.....</b>	<b>44</b>

#### Anlagen:

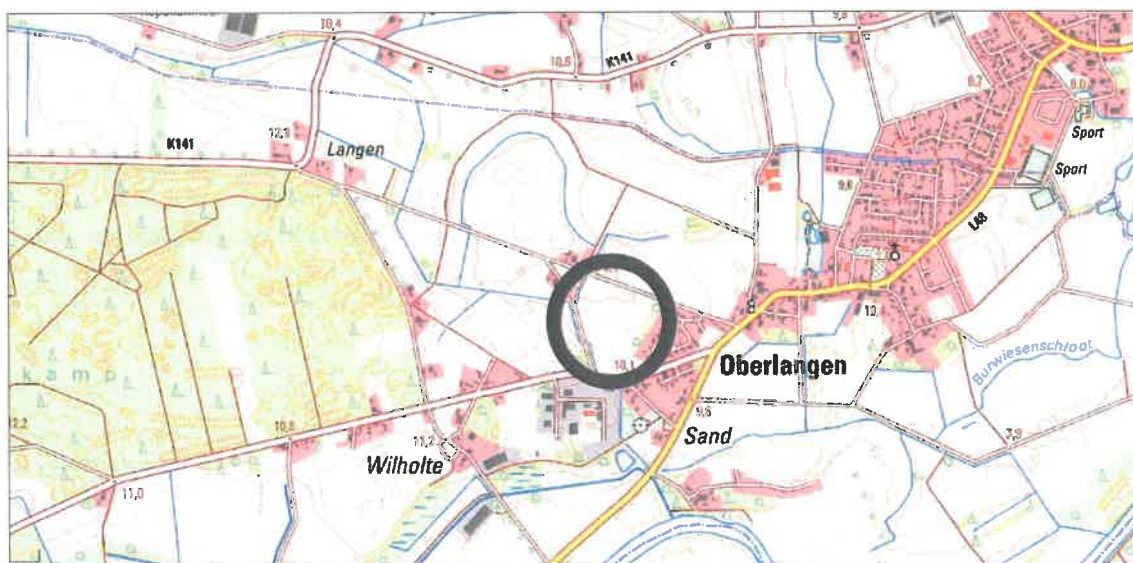
- Anlage 1) Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“; Ingenieurplanung Wallenhorst, 49134 Wallenhorst, 08.02.2007
- Anlage 2) Brutvogelkartierung und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zur geplanten Bebauung einer etwa 6 Hektar großen Fläche am „Hohen Eschweg“ in Oberlangen ( Landkreis Emsland ) in 2020; Dipl.-Biologe Klaus-Dieter Moormann, Lingen
- Anlage 3) Bodenerkundung mittels Rammkernsondierung kf-Wert-Ermittlung; Bebauungsplan Nr. 8 „Hoher Esch“ der Gemeinde Oberlangen; Ingenieurbüro für Bauwesen Franz Kock, 12.11.2001
- Anlage 4) Bauleitplanung der Samtgemeinde Lathen 8-Plangebiet "Alte Gärtnerei" und "Hoher Eschweg" in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen - Immissionsbeurteilung Landwirtschaft; Landwirtschaftskammer Weser-Ems, 16.08.2001
- Anlage 5) Anfrage zu Löschwasserversorgungsmöglichkeiten aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für das geplante Baugebiet der Gemeinde überlangen, Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch“ am Standort Gemarkung überlangen, Flur 25, Flurstück 77; Schreiben Wasserverband Hümmling vom 15.10.2020

## BEGRÜNDUNG ZUR 42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE LATHEN, LANDKREIS EMSLAND

### 1. Allgemeines

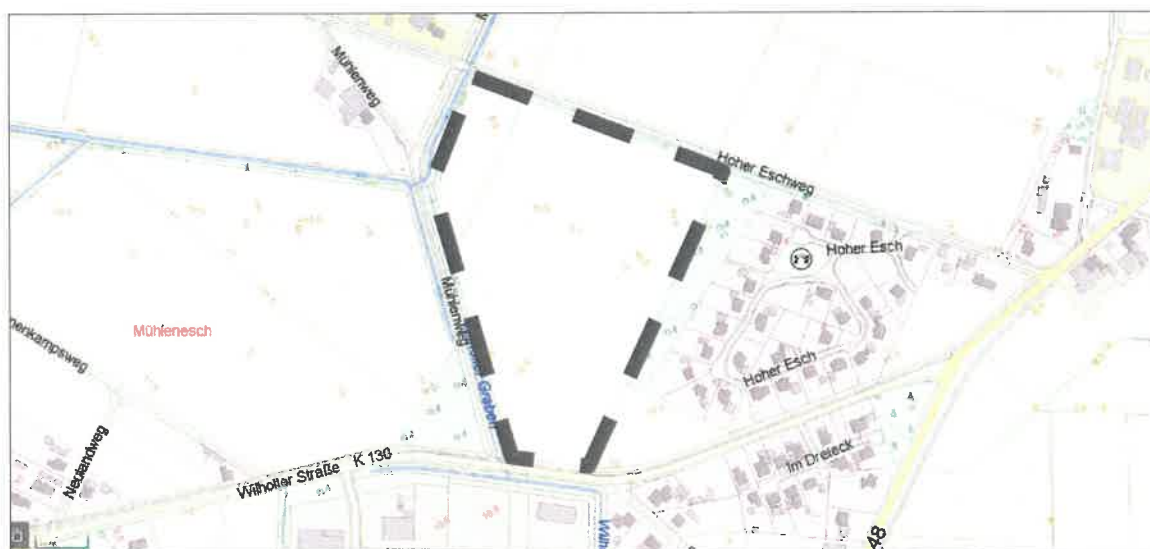
Die Samtgemeinde Lathen beabsichtigt mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerische Vorbereitung für die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes in der westlichen Randlage des Ortskernes von Oberlangen. Hier konnten Flächen für die Ausweisung von neuen und dringend benötigten Wohnbauflächen erworben werden.

Der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans liegt westlich der Ortslage von Oberlangen an das angrenzend. Es befindet sich zwischen dem bestehenden Baugebiet „Hoher Esch“ im Osten und der südlich angrenzenden „Wilholter Straße“ (K130) und den Gemeindestraßen „Mühlenweg“ in Westen und „Hoher Eschweg“ im Norden. Entlang der westlichen Grenzen verläuft der Wilholter Graben. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von rund 5,87 ha und unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. In den Randbereichen befinden sich linienartige Gehölzstrukturen und Verkehrswege.



Lage des Plangebietes

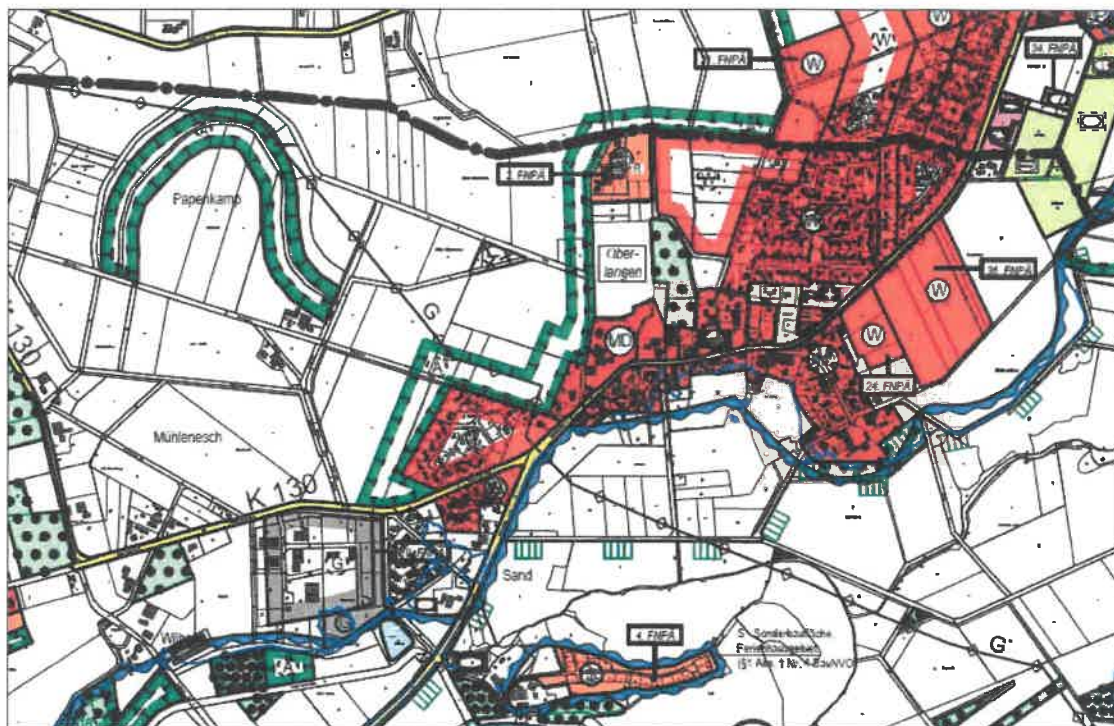
(Quelle: [www.geobasis.niedersachsen.de](http://www.geobasis.niedersachsen.de); Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN))



Im 11. Jahrhundert wurde Oberlangen zum ersten Mal in der Hebeliste des Klosters Corvey als Langun erwähnt. Es liegt an der aus der Römerzeit bekannten linksemsischen Heer- und

Handelsstraße. Das Wappen der Gemeinde Oberlangen trägt heute die Farben des Klosters: rot und gelb. Die Besiedelung erfolgte auf dem Höhenrücken entlang der Ems. Die Siedlungsbeschichte Oberlangens spiegelt sich auch heute noch im dörflichen Leben wider. Im Kernbereich von Oberlangen liegt die Kirche mit Pfarrhaus und den Jugend- und Gemeinschaftsräumen, der Friedhof, der an zentraler Stelle gelegene Dorfplatz, das Heimathaus mit Backspieker, das Dorfgemeinschaftshaus und die Gemeindeverwaltung, so dass hier neben dem strukturellen auch der funktionale Schwerpunkt liegt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen (rechtskräftig seit dem 31.07.1996 einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen) verdeutlicht die bisherigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten. (siehe nachstehenden Auszug)



Gemeinsames Ziel der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Dafür ist das Zurverfügungstellen von Wohnbaugrundstücken unabdingbar.

Grundsätzlich ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – hier dem Erlass eines Bebauungsplans – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Dem liegt der Gedenke zugrunde, dass schädliche Umwelteinwirkungen, soweit diese eine Erheblichkeitsschwelle überschreiten, namentlich gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigen, den Betroffenen nicht zumutbar sind.

„Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störefführendes Wohngebiet hinein plant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Februar 2003 – BVerwG 4 BN 5.03 – Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 116). Ob und inwieweit ein mit der Wohnnutzung konfligierendes Immissionspotenzial zu einer Änderung des Gebietscharakters eines Wohngebiets führt, beurteilt sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls.“ (Quelle: „Der städtebauliche und

immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, Rechtsprechungsübersicht“; Dr. Hans-Ulrich Stühler, Mai 2014)

Südlich der an das geplante Wohngebiet angrenzenden Wilholter Straße befindet sich das Gewerbegebiet Willesch der Gemeinde Oberlangen. Hierbei handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, für das aus Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Fachgutachtens (vgl. Schalltechnische Beurteilung durch das Büro Ingenieurplanung Wallenhorst vom 08.02.2007; vgl. Anlage 1) festgesetzt wurden. Damit wird erreicht, dass bei der angrenzenden Wohnbebauung kein unzulässigen Lärmemissionen auftreten können. Die Werte aus der Verkehrslärmemittlung für das Gewerbegebiet können aufgrund der direkten räumlichen Nähe auch auf das nördlich befindliche geplante Wohngebiet übertragen werden. Dem folgend liegen die aus dem Verkehrslärm resultierenden Immissionswerte auf dem Niveau eines Allgemeinen Wohngebietes. In dem Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, so dass auch hier gesundes Wohnen angenommen werden darf.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei dieser Wohngebietsplanung gem. § 50 BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete vermieden werden. Weiterhin ist die Gemeinde Oberlangen dringend auf die Ausweisung neuer Wohngebiete angewiesen, so dass sich hier besondere städtebauliche Gründe für die Ausweisung des Wohngebietes ergeben. Eine dem Trennungsgrundsatz konsequent folgende Darstellung eines Mischgebietes würde nicht der beabsichtigten Nutzung entsprechen und wäre kontraproduktiv.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er soll als vorbereitender Bauleitplan nur die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen und noch „Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung“ offenlassen.

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass entsprechende Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen, an sinnvollen und machbaren Standorten Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange „Wohn-/Arbeitsbedürfnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB). Geplant ist die Darstellung des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

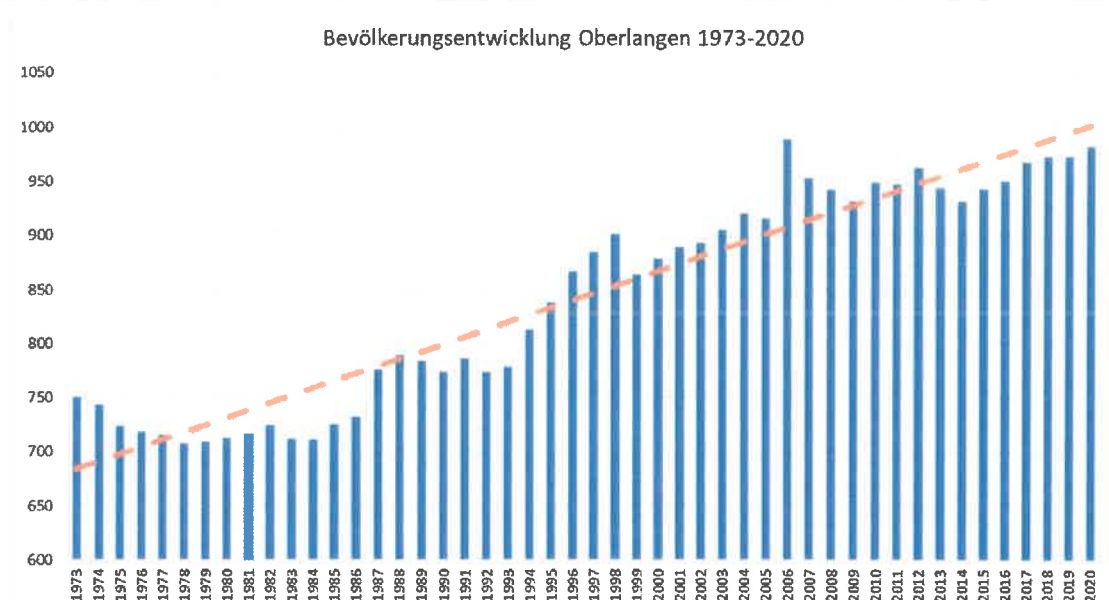
Gemäß §2a BauGB hat die Samtgemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2. Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Die von dieser 42. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche hat eine Gesamtgröße von rund 5,85 ha. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann den beiliegenden Karten- und Planteilen entnommen werden.

## **3. Planungserfordernis**

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



Die gestrichelte Linie verdeutlicht den linearen Trend der Entwicklung. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2011 hat die Gemeinde Oberlangen 49 Grundstücke verkauft, im Durchschnitt somit rund 5,5 Grundstücke pro Jahr. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke liegt bei Betrachtung der relativ jungen Baugebiete „Nesken Grund“ und „Brörmannstraße“ 907 m<sup>2</sup>; einschließlich des geplanten Baugebietes „Hoher Esch II“ sind es 885 m<sup>2</sup>.

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

Im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurden zwischen den Gemeinden Oberlangen und Niederlangen („Nesken Grund“) Wohnbauflächen in der Größe von rund 5,62 ha dargestellt. Da hier mit dem Baugebiet „Nesken Grund“ schon knapp 2 ha als Baugebiet erschlossen wurden, könnten hier noch etwa 3,6 ha bauleitplanerisch entwickelt werden. Trotz aller Bemühungen stehen diese Flächen jedoch nicht zur Verfügung. Da im Baugebiet „Nesken Grund“ mittlerweile schon alle Grundstücke verkauft sind und es eine schon beachtliche Warte- bzw. Interessentenliste gibt, besteht dringender Handlungsbedarf zur Schaffung eines weiteren Baugebietes, wenn man die Abwanderung vor allem der jungen Generation verhindern und die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur erhalten und stärken will.

Mit dieser 42. Änderung des Flächennutzungsplans sollen nun weitere Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von rund 5,87 ha vorgesehen und dargestellt werden, damit diese sukzessive und bedarfsgerecht über die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden können.

Wohnbauflächen lt. FNP	Größe	Flächen über Baugebiet erschlossen:		verbleiben
36.FNPÄ	56.200 m <sup>2</sup>	B-Plan Nesken Grund	19.610 m <sup>2</sup>	36.590 m <sup>2</sup>
Planung 42.FNPÄ	58.700 m <sup>2</sup>	gepl. B-Plan Hoher Esch II	22.265 m <sup>2</sup>	36.435 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>112.200 m<sup>2</sup></b>		<b>41.875 m<sup>2</sup></b>	<b>72.825 m<sup>2</sup></b>
abzgl. Verkehrsfläche (15%)			6.281 m <sup>2</sup>	10.549 m <sup>2</sup>
für Wohnbaugrundstücke verbleiben dann			35.594 m <sup>2</sup>	62.071 m <sup>2</sup>

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



Reichweite BG Hoher Esch II bei durchschn. Größe (s.o.)	885 m <sup>2</sup> durchschn. Grundstücksgröße	25 Grundstücke	5 Jahre
Reichweite "Rest"fläche bei durchschn. Größe (s.o.)	885 m <sup>2</sup> durchschn. Grundstücksgröße	70 Grundstücke	13 Jahre
Potenzielle Grundstücksverfügbarkeit somit gesamt für			18 Jahre

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

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

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

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

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

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperr“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Die „Planungsleitlinie“ „hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ ist keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Regelung hat im Wesentlichen „Appellcharakter“.

Die Planung ist nicht nur aus bauleitplanerischer Sicht, sondern auch aus Aspekten der Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen einer Kommune zu begrüßen. Wenngleich das Thema Demografischer Wandel auch in Oberlangen nicht ohne Folgen bleiben wird, werden derzeit keine weiteren Möglichkeiten gesehen, im Rahmen der Innenverdichtung in nächster Zeit ausreichende Alternativen für die nachwachsenden Generationen zu erschließen. Abwanderungen vermindern die

wirtschaftliche Aktivität, fördern den Abbau von Infrastruktur und den Rückgang des Kultur- und Vereinslebens, was wiederum Zukunftsperspektiven weiter verschlechtert.

#### **4. Zustandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert.

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Osten schließen sich vorhandene Wohnbaugebiete an. Im Westen und Norden finden sich neben Straßen weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Willesch. Das Gelände ist relativ eben mit einer deutlichen Geländekante an der Wilholter Straße.

#### **5. Planungsgegenstand**

##### **5.1 Derzeitiger Planungstand**

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das hier anstehende Vorhaben befindet sich laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 Landkreis Emsland innerhalb eines Bereiches, der als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen** stellt einen östlichen Teil des Plangebietes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.

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



##### **5.3 Planung**

Die Samtgemeinde Lathen plant die 42. Änderung des Flächennutzungsplans, um die Realisierung der o.g. städtebaulichen Absichten zur Sicherung und Schaffung von Wohnbauflächen zu ermöglichen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange „Leben und Wohnen“.

**Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen (W) dargestellt.**

Die konkreten Festsetzungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Diese vorliegende Flächennutzungsplanänderung legt lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren bzw. auszufüllen, da dort genaue Festsetzungen z.B. zur Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen möglich sind, die im Rahmen des groben Rasters auf der Basis des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt werden können.

#### **6. Auswirkungen der Planänderung**

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden.

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 6.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
- 6.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 6.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 6.7 Belange des Verkehrs
- 6.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 6.9 Sonstige Belange
- 6.10 Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

### **6.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung lässt sich eine sozialgerechte Bodennutzung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann.

Oberlangen hat sich in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich entwickelt. Neben gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung Oberlangens. Die Einwohnerzahlen stiegen von 750 im Jahre 1978 auf 983 in 2020.

In Oberlangen sind keine öffentlichen Wohngrundstücke mehr verfügbar, die von der Gemeinde angeboten werden können. Dem steht eine sehr große Nachfrage im Ort entgegen. Daraus ergibt sich dringender Handlungsbedarf, denn es sind der Gemeinde mehrere konkrete Ansiedlungsabsichten junger Leute und Familien bekannt, die sich in Oberlangen niederlassen wollen und auf der Suche nach geeigneten Grundstücken sind.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen plant die Gemeinde Oberlangen die Erschließung neuer Wohnbauflächen insbesondere vor dem Hintergrund der lokalen Bevölkerungsentwicklung und der Vermeidung von Abwanderungen. Durch die gute Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken und die Reduzierung von kostenintensiven Erschließungsanlagen wird ein kostensparendes Bauen gewährleistet.

#### **a) Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

##### **Landwirtschaftliche Immissionen:**

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauungspläne Nr. 9 „Alte Gärtnerei“ und Nr. 8 „Hoher Esch“ in Oberlangen wurde die Landwirtschaftskammer Weser-Ems 2001 beauftragt, eine Immissionsbeurteilung Landwirtschaft durchzuführen. Die Immissionsbeurteilung Landwirtschaft vom 16.08.2001 ist als Anlage beigefügt. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass nach den Maßgaben der VDI-Richtlinien dem Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung „Hoher Esch“ in ausreichender Weise Genüge geleistet wird, da der ermittelte Mindestabstand eingehalten wird. Erhebliche Geruchsbelastungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 durch die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Heyers nicht zu erwarten. Zwischen der maßgeblichen landwirtschaftlichen Hofstelle Heyers und dem geplanten Baugebiet „Hoher Esch“ ist eine ausreichende Entfernung vorhanden, so dass von der Planung keine Benachteiligung für diesen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten ist.

Zwischen dem nächstgelegenen potentiellen Emissionsort (landwirtschaftlicher Betrieb Heyers) und dem jetzt geplanten Baugebiet befindet sich das Wohngebiet „Hoher Esch“. Von den Bewohnern sind zu keiner Zeit der Gemeinde Oberlangen oder der Samtgemeinde Lathen Beschwerden über Geruchsbelästigungen angetragen worden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Landwirtschaftskammer keine Bedenken geäußert. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die Geflügelställe des Betriebes Heijne, im Nordwesten liegt der Betrieb Heyers. Nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer ist aufgrund der Entfernung der Betriebe eine Überschreitung der nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte (IW 10) nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Betriebe wird durch die o. g. Planung nicht beeinträchtigt.

Die Bewohner des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

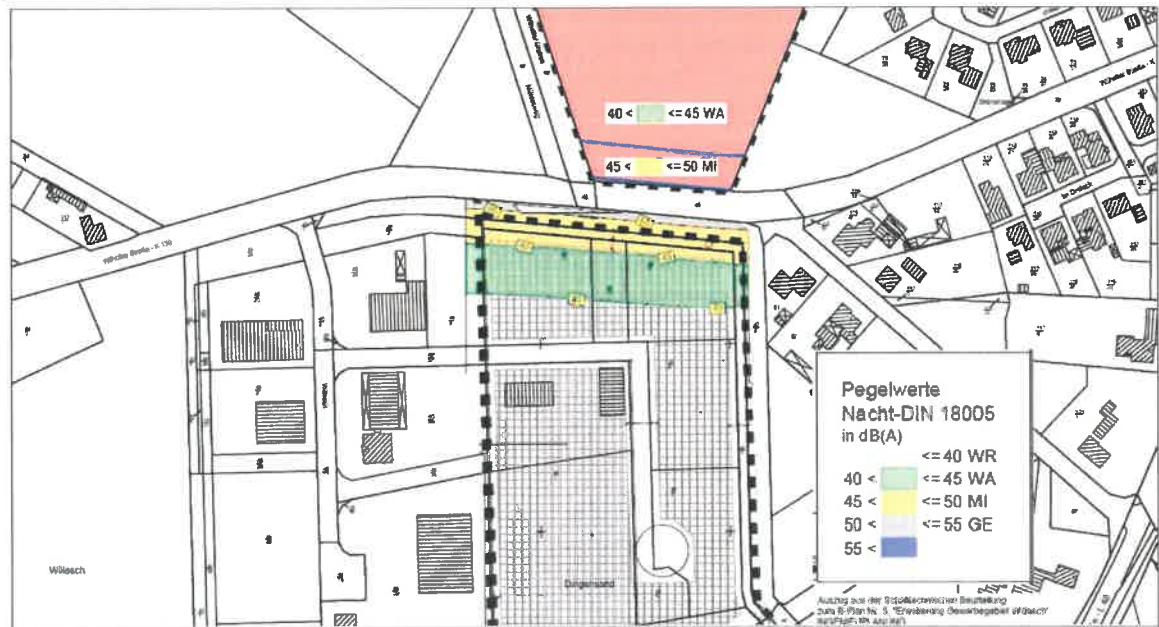
Die Samtgemeinde Lathen ist der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

#### **Lärm:**

Das Plangebiet liegt zwischen der Gemeindestraße „Hoher Eschweg“ im Norden und der „Wilholter Straße“ (Kreisstraße 130) im Süden. Von der gemeindeeigenen Straße „Hoher Eschweg“ sind keine erheblichen Geräuschimmissionen zu erwarten, da diese lediglich dem Individualverkehr des schon bestehenden Wohngebietes sowie landwirtschaftlichen Verkehren dient.

Zwischen dem Plangebiet und der „Wilholter Straße“ befindet sich eine um die 2 m hohe Eschkante. Weiterhin beginnt das Wohngebiet erst in einem Abstand von mindestens 20 m zur Fahrbahnkante, so dass die Lärmemissionen die Wohnqualität und gesundes Wohnen nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“ in Oberlangen, welches südlich des Plangebietes befindet, wurde eine schalltechnische Beurteilung durch das Büro Ingenieurplanung Wallenhorst durchgeführt (08.02.2007; vgl. Anlage 1). Die Werte aus der Verkehrslärmernittlung für das Gewerbegebiet können aufgrund der direkten räumlichen Nähe auch auf das nördlich befindliche geplante Wohngebiet übertragen werden. Dem folgend liegen die aus dem Verkehrslärm resultierenden Immissionswerte auf dem Niveau eine Allgemeinen Wohngebietes. Die in dem Gutachten in den Anlagen 3.1 (Tagwerte) bzw. 3.2 (Nachtwerte) dargestellte Rasterlärnkarte wurde zur Einschätzung auf das nördlich gegenüberliegende Plangebiet gespiegelt.



Für das Gewerbegebiet wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, so dass in einer Entfernung von knapp 28 m zur Flächenschallquelle keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte mehr zu erwarten sind.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für gesundes Wohnen gegeben sind und die Lärmimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) die Wohnqualität nicht unzulässig beeinträchtigen.

#### Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohngebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

#### **b) Altlasten**

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

### **6.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 5036 oder (05931) 6605.

### 6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch die aufwertende Eingrünung mit heimischen Gehölzen bzw. Erhalt von Gehölzen Rechnung getragen werden. Durch die Wohnbauflächenentwicklung wird die Fortentwicklung von Oberlangen gewährleistet und die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen weiter gesichert.

### 6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Lathen abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Es ist grundsätzlich vorgesehen, das Regenwasser der Gebäudedachflächen sowie von den befestigten Außenanlagen vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern und das anfallende Oberflächenwasser der Straßenflächen zu sammeln und einem Versickerungsbecken zuzuführen.

Für das angrenzende Baugebiet „Hoher Esch“ wurde 2001 vom Ingenieurbüro Kock aus Meppen eine Bodenerkundung mittels Rammkernsondierungen einschließlich der kf-Wertermittlung durchgeführt (vgl. Anlage 3). Aufgrund der direkten Nähe sowie der geologischen Gleichmäßigkeit können diese Ergebnisse auch nach Bekunden Ortsansässiger auf das nunmehr anstehende Plangebiet übertragen werden. Im Ergebnis wird der Boden in dem Gutachten wie folgt beschrieben:

*„Als Deckschicht wurde ein humoser Feinsand (Mu) in einer Mächtigkeit von rd. 0,40 m erbohrt. Unterlagert wird die Deckschicht überwiegend von einem Feinsand bis zur max. Endteufe von 6,00 m unter Gelände. Nur im Ansatzpunkt RKS 3 wurde im Tiefenbereich zwischen 1,00 und 1,40 m Tiefe unter Gelände ein Schluff, der eine steife Konsistenz besitzt angetroffen.“ „Bei der Sondierarbeit zur Bodenerkundung am 08.11.2001 wurde Grundwasser in einer Tiefe von zwischen 3.10 m und 4.60 m unter Oberkante Gelände angetroffen.“*

Die kf-Werte liegen in dem westlichen Teilbereich, der an das anstehende Plangebiet grenzt, bei ermittelten  $7,7 \cdot 10^{-5}$ . Im Fazit wird ausgeführt, dass der „untersuchte Boden ist für eine Versickerung geeignet“ ist. Damit ist eine Versickerung anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möglich. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand bzw. einer wasserstauenden Schicht i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

Das auf den Planstraßen anfallende Oberflächenwasser wird je nach Einzelfall und entsprechend der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung entweder über ausreichend dimensionierte Mulden (ggfs. mit Rigolen) im Straßenseitenraum oberflächlich versickert oder alternativ über Rinnen gesammelt und über Straßenabläufe einer Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Regenwasserleitungen münden in ein Versickerungsbecken, so dass das Wasser dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung gestellt wird. Für das Wohnbaugebiet (B-Plan Nr. 8 „Hoher Esch“) ist ein Versickerungsbecken hergestellt worden. Dieses kann entsprechend der erforderlichen Dimension erweitert werden.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) werden beachtet. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse / Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind wie folgt zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Die Vorgaben der DVO-NBauO § 1 und § 2 sind zu beachten und umzusetzen.
- Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen.

Nach Mitteilung des Wasserverbandes Hümmling vom 15.10.2020 (vgl. Anlage 5) kann davon ausgegangen werden, dass je nach Versorgungssituation die „rechnerische Leistungsfähigkeit der Hydranten zusammen in dem geplanten Baugebiet zukünftig mit bis zu 50 m<sup>3</sup>/h angegeben werden“ kann. „Diese Kapazität entspricht bereits jetzt der Leistungsfähigkeit des östlich des geplanten Baugebietes vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes im Bereich Wilholter Straße und Hoher Esch.“

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ~ 80 m) nicht überschreiten.

## 6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Durch diesen Bauleitplan wird die Umwandlung im Wesentlichen von Ackerland in Wohnbaufläche vorbereitet. Dabei handelt es sich um Bereiche von nur allgemeiner Bedeutung.

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

**Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen sowie weitere Vorgaben sind im Zuge der Maßnahmenumsetzung zum Ausschluss von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten:**

- **Anbringung von zwei Kleinmeisennistkästen für die Blaumeise und insgesamt zwei Meisennistkästen für Kohlmeise und Kleiber an Bäumen der Umgebung. Dabei sollten die Kästen untereinander einen räumlichen Abstand von 50 Metern aufweisen.**
- **Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.**
- **Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.**
- **Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Quartierstätten/Brutplätze von Höhlenbrütern sind 8 Höhlenbrüternistkästen (4 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit**

**Schlupflochdurchmesser 32 mm und 4 Kästen für Blaumeise/Sumpfmehle mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Baufeld anzubringen.**

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 25.155 WE verbleibt.

#### Naturschutzfachliche Kompensation:

Die Gemeinde Oberlangen hat die derzeit ackerbaulich genutzten Wegeseitenstreifen an gemeindlichen Wegen im Gemeindegebiet erfasst. Die Wirtschaftswege wurden vermessen und die Grenzen festgestellt und markiert. Dabei wurde festgestellt, dass sich insgesamt ca. 5,9 ha in ackerbaulicher Nutzung befinden. Sie sollen aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen werden und als Blühstreifen und Sukzession entwickelt werden. Die Aussaat von Blühstreifen im Wegeseitenraum schafft ein attraktives Nahrungsangebot für Blütenbesucher von Mai bis Oktober sowie einen wertvollen Lebens- und Rückzugsraum für viele Wildtiere auch im Herbst und Winter. Diese ökologische Aufwertung hat viele positive Effekte für die lokale Pflanzen- und Tierwelt.

Vorbehaltlich der konkreten Planung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine Aufwertung von mindestens 1 Werteinheit erreicht werden. Das ergäbe einen Flächenpool von 59.000 Werteinheiten. Aus diesem Flächenpool wurden bereits 10.249 Werteinheiten verwandt, so dass noch 48.751 Werteinheiten verbleiben. Aus diesem Flächenpool wurde auch das Kompensationsdefizit von 9.638 WE aus der Bebauungsplanung Nr. 14 „Nesken Grund“ ausgeglichen werden, so dass mindestens 39.113 Werteinheiten für andere Kompensationsverpflichtungen verbleiben. Diese verbleibenden Werteinheiten reichen aus, um das Defizit von 25.155 WE auszugleichen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

Im Verlauf des verbindlichen Bauleitverfahrens wird die die Gemeinde Oberlangen diese Vorgehensweise noch im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland abstimmen und abschließend die für Kompensationsmaßnahmen infrage kommenden Wegeseitenstreifen festlegen.

## **6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit aufgrund des Erwerbs dieser Fläche durch die Gemeinde Oberlangen gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten.

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauungspläne Nr. 9 „Alte Gärtnerei“ und Nr. 8 „Hoher Esch“ in Oberlangen wurde die Landwirtschaftskammer Weser-Ems 2001 beauftragt, eine Immissionsbeurteilung Landwirtschaft durchzuführen. Die Immissionsbeurteilung Landwirtschaft vom 16.08.2001 ist als Anlage beigefügt. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass nach den Maßgaben der VDI-Richtlinien dem Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung „Hoher Esch“ in ausreichender Weise Genüge geleistet wird, da der ermittelte Mindestabstand eingehalten wird. Erhebliche Geruchsbelastungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 durch die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Heyers nicht zu erwarten. Zwischen der maßgeblichen landwirtschaftlichen Hofstelle Heyers und dem geplanten Baugebiet „Hoher Esch“ ist eine ausreichende Entfernung vorhanden, so dass von der Planung keine Benachteiligung für diesen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten ist.

Zwischen dem nächstgelegenen potentiellen Emissionsort (landwirtschaftlicher Betrieb Heyers) und dem jetzt geplanten Baugebiet befindet sich das Wohngebiet „Hoher Esch“. Von den Bewohnern sind zu keiner Zeit der Gemeinde Oberlangen oder der Samtgemeinde Lathen Beschwerden über Geruchsbelästigungen angetragen worden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Landwirtschaftskammer keine Bedenken geäußert. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die Geflügelställe des Betriebes Heijne, im Nordwesten liegt der Betrieb Heyers. Nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer ist aufgrund der Entfernung der Betriebe eine Überschreitung der nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte (IW 10) nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Betriebe wird durch die o. g. Planung nicht beeinträchtigt.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus



resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

**Belange der Forstwirtschaft:** Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen, da keine Waldflächen beansprucht werden.

## 6.7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt über die nördlich angrenzende gemeindeeigene Straße „Hoher Eschweg“, die im weiteren Verlauf auf die „Marienstraße“ (L48) mündet. Somit ist mit der Anbindung die äußere Erschließung gewährleistet. Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Herstellung entsprechender Planstraßen. Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Hinweise:

- Von der Kreisstraße 130 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## 6.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzen gemeindeeigene Straßen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die in erster Linie dem Individualverkehr dienen. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Im Süden verläuft die Wilholter Straße (Kreisstraße 130). Von dieser Straße gehen zwar Lärmemissionen aus. Die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung liegen unterhalb der Orientierungswerte und damit unterhalb zulässiger Grenzwerte. Risiken sind daher nicht zu beschreiben. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u. a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gemäß EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z. B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2018 vom 07.11.2019 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

## 6.9 Sonstige Belange

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

## 6.10 Hinweise

Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 5036 oder (05931) 6605.

Emissionen:

- Von der Kreisstraße 130 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Schießlärm: Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den voraussichtlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da die Vorhaben in Form von Erstellung von Wohngebäude allgemein

bekannt sind, wird dies bei der Untersuchung von Auswirkungen während der Bauphase berücksichtigt.

### **7.1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes / Bebauungsplanes**

Die Samtgemeinde Lathen beabsichtigt mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerische Vorbereitung für die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes in der westlichen Randlage des Ortskernes von Oberlangen. Hier konnten Flächen für die Ausweisung von neuen und dringend benötigten Wohnbauflächen erworben werden.

Der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans liegt westlich der Ortslage von Oberlangen an das angrenzend. Es befindet sich zwischen dem bestehenden Baugebiet „Hoher Esch“ im Osten und der südlich angrenzenden „Wilholter Straße“ (K130) und den Gemeindestraßen „Mühlenweg“ in Westen und „Hoher Eschweg“ im Norden. Entlang der westlichen Grenzen verläuft der Wilholter Graben. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von rund 5,85 ha und unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. In den Randbereichen befinden sich linienartige Gehölzstrukturen und Verkehrswege.

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

Die Samtgemeinde Lathen ist immer bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und damit auch weiterhin erhalten werden kann. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindeglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit zusammen mit der Gemeinde Oberlangen eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen. Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Lathen und die Gemeinde Oberlangen geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Oberlangen möglich und sinnvoll sind. Hierbei hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche dieser 42. Änderung angeboten, da sie einschließlich der potenziellen Entwicklungsfläche eine sinnvolle Ergänzung an das schon bestehende Baugebiet darstellt.

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

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

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen

darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er soll als vorbereitender Bauleitplan nur die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen und noch „Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung“ offenlassen.

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass entsprechende Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen, an sinnvollen und machbaren Standorten Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange „Wohn-/Arbeitsbedürfnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB). Geplant ist die Darstellung des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Mit Bekanntmachung vom 30.07.2020 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am Dienstag, den 18.08.2020, 17.00 Uhr, im Besprechungsraum II des Rathauses der Samtgemeinde Lathen, hingewiesen. Interessierte BürgerInnen sind zu diesem Termin nicht erschienen. Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Lathen vom 20.07.2020.

### **7.1b Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans/Bebauungsplanes**

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken in Ortslage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das hier anstehende Vorhaben befindet sich laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 Landkreis Emsland innerhalb eines Bereiches, der als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist.

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

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

### 7.2a 1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 7.2a.aa) Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von rund 5,87 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen.

#### 7.2a.bb) 1. Fläche

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (rd. 58700 m<sup>2</sup>). Gehölze finden sich lediglich in den Übergangsbereichen zum südwestlich angrenzenden Graben sowie zum Baugebiet „Hoher Esch“ hin. Ebenso finden sich lückige Gehölze entlang der Straße „Hoher Eschweg“.

#### 7.2a.bb) 2. Boden

Das Plangebiet wird in den Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de>) wie folgt beschrieben:

Bodenlandschaft (BL):	Talsandniederungen
Grundwasserneubildung 1981 – 2010:	Stufe 6: >300 - 350 mm/a
Bodengroßlandschaft (BGL):	Talsandniederungen und Urstromtäler
Bodenregion (BR):	Geest
Vorherrschende Bodenklasse von 1 bis 2m für Erdarbeiten nach DIN 18300:	Bodenklasse: 3, Leicht lösbare Bodenart
Bodentyp:	Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol
Mittlerer Grundwasserhochstand:	12 dm u. GOF
Lage Grundwasseroberfläche (m NHN):	> 7,5 m bis 10 m
Bodeneinheit:	Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden

Plaggenesch (aus: Bodenkunde in Stichworten, Hirt-Verlag, 4.Aufl.1983): Boden der mittelalterlichen bis neuzeitlichen ortsnahen Eschfluren, auf denen arme Sandböden (meist Podsole) durch Düngung mit Plaggen (Gras- und Heidesoden) sowie Stall- und Pferch-Mist verbessert wurden; dabei Aufbau künstlichen, bis > 1 m mächtigen Y-Horizontes; darunter oft noch fossiler Podsol erkennbar.

Bei den Plaggeneschböden handelt es sich grundsätzlich um kulturhistorisch bedeutsame Böden. Morphogenetisch sind sie den Anthropomorphen Böden (dominierende anthropogene Merkmale) zuzuordnen. Plaggenesche sind durch den Auftrag von Plaggen oder Soden entstanden. Plaggen oder Soden sind mit dem Spaten flach abgeschobene Stücke humosen Oberbodens, die im Stall als Einstreu verwandt und dann zum Zwecke der Düngung auf dorfnahen Böden aufgebracht wurden. Plaggenesche können jedoch nur durch Plaggenwirtschaft langfristig in ihrer typischen Ausprägung erhalten bleiben. Durch die Einstellung der Plaggenwirtschaft erfolgt unter der intensiven Ackernutzung ein Abbau des Humus, der durch Plaggenauftrag erhöht wurde. Dadurch findet eine Angleichung an umliegende Böden statt, so dass der typische Eschcharakter dann nicht mehr festzustellen ist und langfristig verlorengeht.

Bei dem Bodentyp Plaggenesch handelt es sich um einen verbreiteten Bodentyp in Teilen Niedersachsens. Dieser Boden sollte nur exemplarisch bei besonders typischer Ausprägung (gut ausgebildeter Eschkante u.a.) ausgewiesen werden. Der Plaggenesch ist kein seltener Boden, aber aufgrund seiner kulturhistorischen Archivfunktion sowie seiner hohen Bodenfruchtbarkeit als schützenswert einzustufen (Quelle: GeoFakten 11 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen; Hannover Mai 2002). Da der typische Eschcharakter aufgrund des intensiven Ackerbaus nicht mehr festzustellen ist und langfristig verloren gehen wird, ist ein besonderer Schutzstatus nicht zu erkennen.

Das physikalisch-chemische Filtervermögen von Plaggeneschen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen.

Hinweise auf Altlasten oder auf archäologische Funde gibt es auch vor dem Hintergrund der aktuellen und bisherigen Nutzung nicht.

### 7.2a.bb) 3. Wasser

#### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für die Trinkwassergewinnung. Das Bearbeitungsgebiet zeigt bezüglich der Oberflächenmorphologie ein relativ homogenes Erscheinungsbild und liegt auf einer Höhe zwischen etwa 10,0 m NHN im nördlichen Teil und etwa 11,50/12,00 m NHN im südlichen Teil an der Geländekante zur K130.

Entsprechend der Karte zu „Lage der Grundwasseroberfläche“ (Nibis Kartenserver) steht das Grundwasser durchschnittlich in einer Höhe von > 7,50 m NHN – 10,0 m NHN an. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe dort von mindestens 12,5 mNHN kann von einem mittleren Grundwasserstand von mindestens 2,5 m unter GOK ausgegangen werden.

Das Ingenieurbüro Kock aus Meppen hat am 08.11.2001 Erkundungsbohrungen im benachbarten Baugebiet „Hoher Esch“ durchgeführt. In der dem anstehenden Plangebiet am nächsten gelegenen Rammkernsondierung wurde das anstehende Grundwasser in einer Tiefe von 4,6 m unter Ansatzpunkt ermittelt. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung kann als gering - mittel eingeschätzt werden.

#### Oberflächengewässer

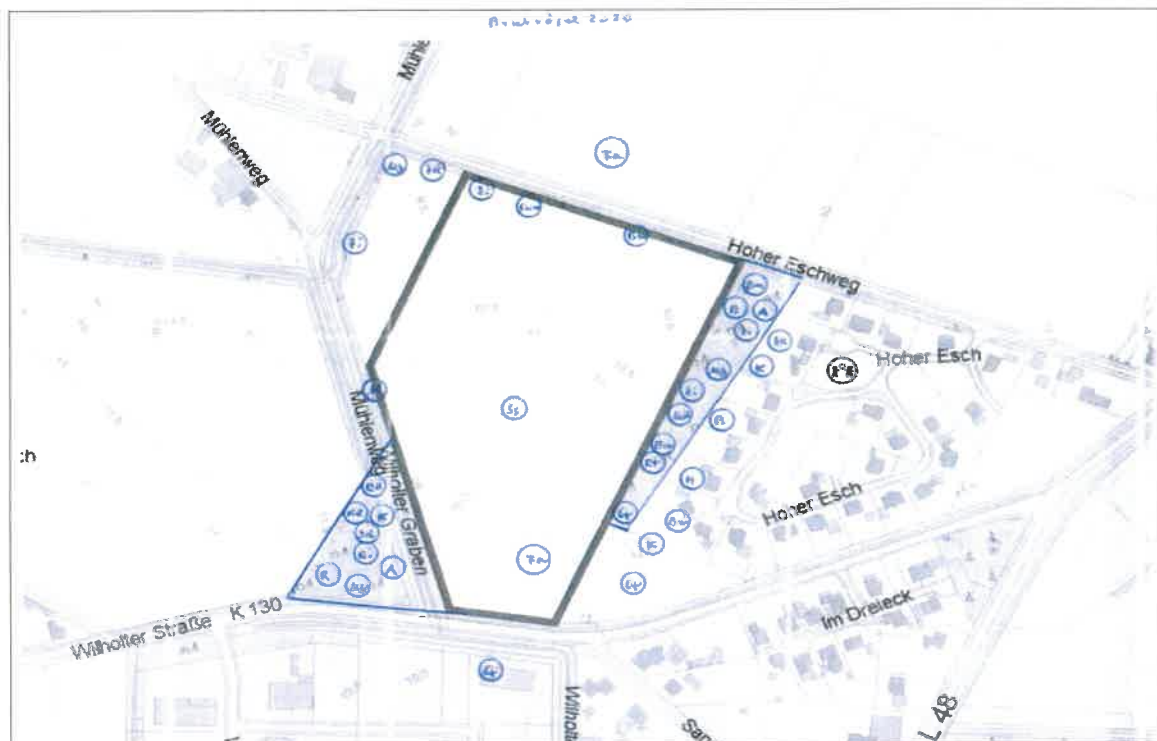
Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstige offene Gewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben. Im Süden und Südwesten des Plangebietes verläuft der Wilholter Graben, der im Regelprofil mit einer Tiefe von 2,5-3,0 m ausgebaut ist und einer intensiven Pflege unterliegt.



Foto Blickrichtung Norden Wilholter Graben; links der Mühlenweg, rechts das Plangebiet

#### 7.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle **Artenschutz**recht berücksichtigt werden soll, wurden Untersuchungen und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch den Diplom-Biologen Klaus-Dieter Moormann aus Lingen durchgeführt (vgl. Anlage 2). Der Untersuchungsrahmen wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis kann festgehalten werden:



Im einzelnen konnten folgende Revieranzahlen der Brutvogelarten im Plangebiet (BP) und in der Umgebung des Planungsbereichs (U) ermittelt werden.

Art	Abkürzung	Rev BP	RevU	RLN	Schutz
Blaumeise	Bm	3	1	/	§
Zilpzalp	Zi	3	1	/	§
Amsel	A	2	/	/	§
Mönchsgrasmücke	Mg	2	1	/	§
Buchfink	B	1	1	/	§
Grünfink	Gf	1	2	/	§
Rotkehlchen	R	1	/	/	§
Singdrossel	Sd	1	/	/	§
Misteldrossel	Md	1	/	/	§
Kohlmeise	K	1	3	/	§
Sumpfmehse	Sum	1	/	/	§
Kleiber	Kl	1	/	/	§
Schafstelze	Ss	1	/	/	§
Eichelhäher	Ei	1	/	/	§
Elster	El	1	/	/	§
Ringeltaube	Rt	1	/	/	§
Fasan	Fa	1	1	/	§
Zaunkönig	Zk	/	2	/	§
Haussperling	H	/	1	/	§

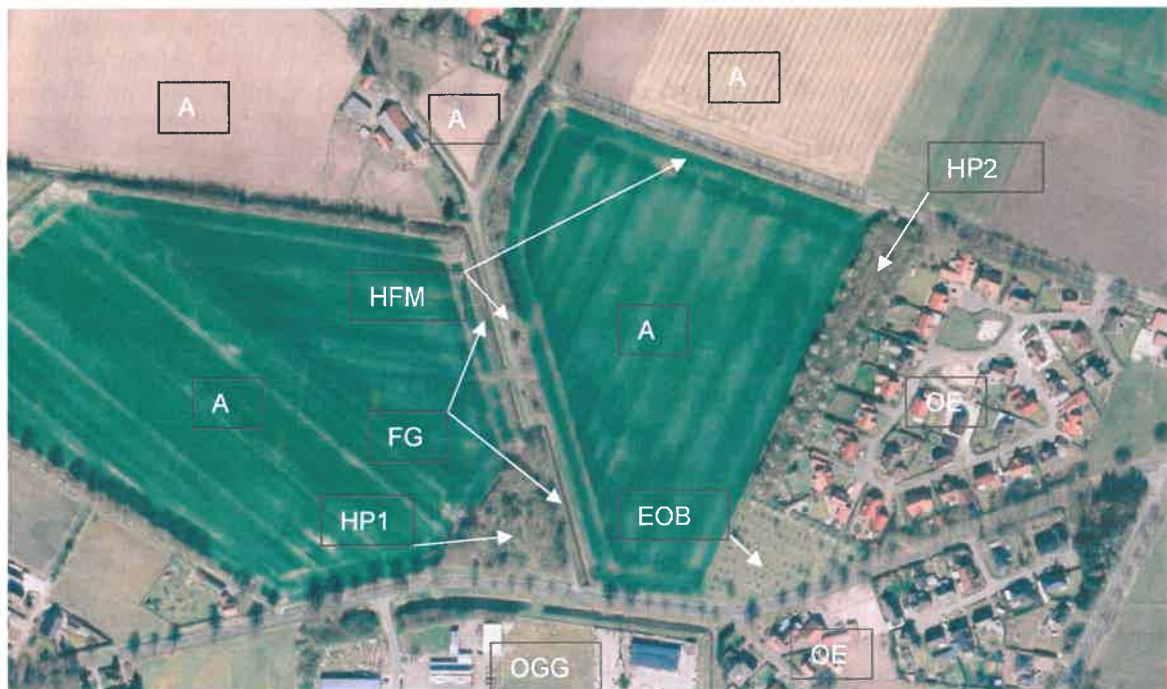
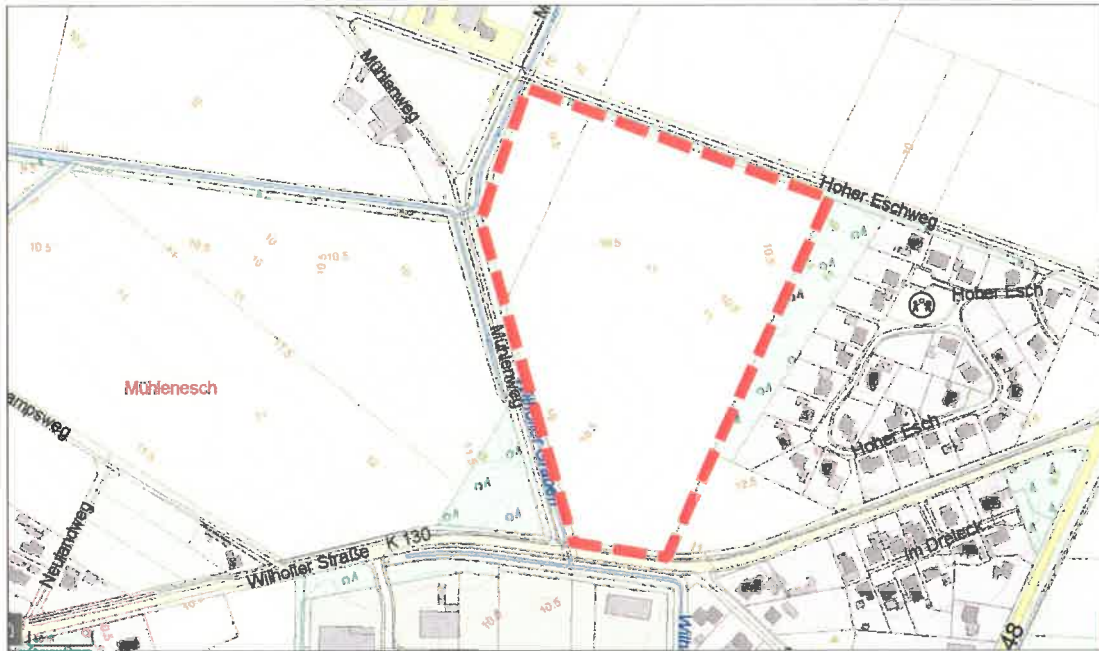
„Insgesamt konnten auf der Planungsfläche einschließlich der sie begleitenden Baumreihen entlang der Straßen 17 Brutvogelarten und 23 Reviere festgestellt werden. Von den nachgewiesenen Arten wird derzeit keine in der Roten Liste Niedersachsens als bestandsgefährdet geführt. Alle Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung geschützt, streng geschützte Arten fehlten. Von den 17 nachgewiesenen Brutvogelarten wiesen mit Schafstelze und Fasan zwei Arten beziehungsweise zwei Reviere eine direkte Bindung an die Ackerfläche auf. Beide Arten brüten am Boden. Die übrigen 15 Arten sind eng an Gehölze und deren Standorte gebunden. Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmehse und Kleiber sind Baumhöhlenbrüter und nehmen auch künstliche Nisthilfen an, die anderen Arten Freibrüter in Gehölzen.“

In der Umgebung der Planungsfläche konnten insgesamt neun Arten und dreizehn Reviere nachgewiesen werden. Das Fasanrevier nördlich der Planungsfläche dürfte teilweise mit dieser überlappen. Die Reviere aller anderen außerhalb der Planungsfläche nachgewiesenen Arten wiesen keine Beziehung zu dieser auf.“

#### 7.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft: Die Flächen des Plangebietes werden als intensive Ackerfläche genutzt. Südlich verläuft die Wilholter Straße. Im Westen der Wilholter Graben und weiter sowie nördlich ein linienhaftes Feldgehölz. Am östlichen Rand findet sich ein Gehölzbestand mit einem Regenversickerungsbecken. (siehe nachfolgende Übersichtskarte sowie Luftbild).





HP1 Sonstiger Gehölzbestand (Feldgehölz)

HP2 Gehölzbestand; im Norden mit Versickerungsbecken; durchgewachsene Gehölze, die die Funktion des RVB behindern können. Folgende Gehölze kommen vor: Eiche (*Quercus robur*), Grauerle (*Alnus incana*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Erle (*Alnus glutinosa*) u.a.; Stammdurchmesser von unter 10 cm bis vereinzelt

FG Wilholter Graben: Entwässerungsgraben, tief einschneidend und intensiv unterhalten

EOB Obstbauplantage, Obstbaumwiese. Teilweise mit geringer Stammhöhe (Halbstämme).



OVS angrenzende Straßen Wilholter Straße, Mühlenweg, Hoher Eschweg (nicht markiert)

**A Ackerflächen**

Nachfolgend Blickrichtung Süd-Südwest auf die Ackerfläche des Plangebietes:



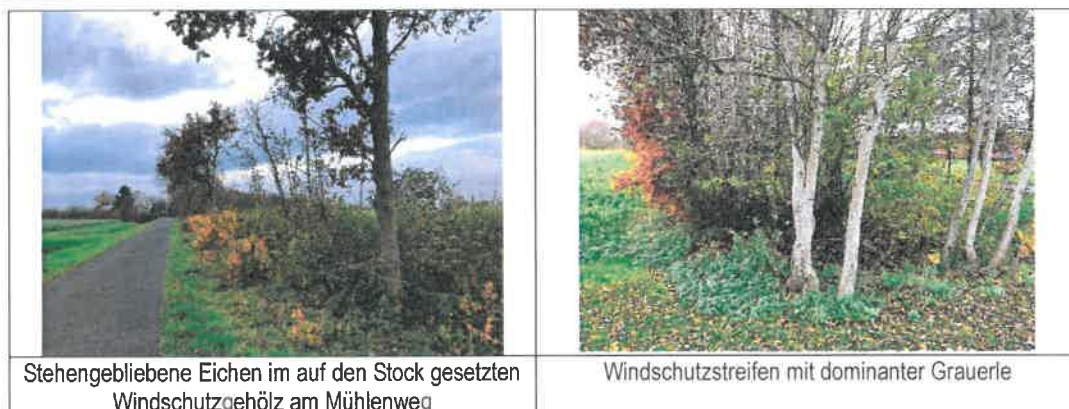
OGG Gewerbegebiet Willesch



*Links Geländekante und Plangebiet, rechts Wilholter Straße und GE Willesch*

OE Wohnbebauung

HFM Strauch-Baumhecke (Windschutzstreifen), bestehend vornehmlich aus Grauerle (St.-Durchmesser: zumeist 10 bis 30 cm, vereinzelt stärker, im Bereich, wo auf den Stock gesetzt wurde auch kleinere Durchmesser), einzelne Eichen sowie Jungaufwuchs von dominanter Traubenkirsche in unterschiedlichen Größen (siehe Fotos)



Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Die linienhaften und kleinflächigen Gehölze haben nicht nur als Biotop, sondern auch als Lebensraum eine Bedeutung für den lokalen Raum. Dieser muss nur in einem begrenzten Randbereich im Rahmen der jeweiligen Zufahrt in Anspruch genommen werden. Daher halten sich die Auswirkungen deutlich in Grenzen. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotop vorhanden.

#### 7.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich schließt sich direkt an ein vorhandenes Wohnbaugebiet in Ortsrandlage an. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der Ortslage von Oberlangen und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Norden dar, während im Süden Wohnbebauung und ein Gewerbegebiet anschließen. Ansonsten wird der Raum selbst bestimmt durch die Straßenzüge, Feldgehölze und die bestehenden Wohnbereiche. Herausragende Besonderheiten in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu beschreiben. Die umliegenden kleinflächigen und linienhaften Feldgehölze haben eine Bedeutung für die Einbindung in das Landschaftsbild und unterbrechen weitläufige Sichtbeziehungen.

#### 7.2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebietes nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

#### 7.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 130 (Wilholter Straße), für die dort aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt ein Tempolimit von 100 km/h gilt.

Eine Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Gesundheitsschädliche oder unzulässige oder einschränkende Lärmimmissionen sind in dem Plangebiet jedoch nicht zu erwarten. Auch das südlich befindliche Gewerbegebiet verursacht aufgrund der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel keine unzulässigen Immissionen. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

#### 7.2a.dd) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

#### 7.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Zum hierzu auch Punkt 7.2a.cc.

Aufgrund der Entfernungen zu tierhaltenden Betrieben und Stallanlagen sowie unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung sind für das Plangebiet keine unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten.

Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Archäologisch und kulturhistorisch sind keine Vorkommen oder Besonderheiten zu beschreiben.

#### 7.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Rechtskräftiger Bbauungsplan Nr. 8 „Hoher Esch“ und Nr. 5 II „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“) ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

#### 7.2a.gg) Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Wasserüberschuß von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als mittel bis lang bezeichnet (i.M. 220 Tage/Jahr). Die Hauptwindrichtung ist West. Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches werden durch die Klimafaktoren Grundwasserflurabstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt.

Überschreitungen der zulässigen Werte für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ozon (O<sub>3</sub>) sind ausweislich des „Luftqualitätsüberwachung in Niedersachsen - Jahresbericht 2019“ (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm, Gefahrstoffe und Störfallvorsorge - ZUS LLGS, Dezernat 42 und Dezernat 43, Goslarsche Straße 3, 31134 Hildesheim) für das Emsland bis auf Ozon nicht vorgekommen. Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Die EU-Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa wurde im August 2010 zusammen mit der 4. Tochterrichtlinie (befasst sich mit den Luftqualitätszielen für Arsen, Kadmium, Quecksilber, Nickel und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) und der NEC-Richtlinie (Richtlinie über nationale Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe 2001/81/EG) mit der 39. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) in Nationales Recht umgesetzt. Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in den betreffenden Gebieten wird durch das Vorhaben nicht infrage gestellt.

### **7.2a. 2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf nachhaltige wohnbauliche Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde ebenso wie die Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen in Frage gestellt werden müssen.

### **7.2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### 7.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser mit Erschließungsstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb sind nicht erforderlich.

### 7.2b.bb) 1. Fläche

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von rund 5,87 ha, von dem für die Wohnbebauung (ca. 5,283 ha) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Versiegelung von rund 2,1132 ha möglich sind. Die angenommene Verkehrsfläche hat eine Größe von ca. 0,587 ha, für die eine Versiegelung von 70% angenommen wird. Die höchstmögliche Versiegelung liegt demnach insgesamt bei ca. 2,5241 ha.

### 7.2b.bb) 2. Boden

**Beschreibung:** Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in Wohnbaufläche umgewandelt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Potentieller Abtrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Produktion geht vollständig verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

**Anlagebedingte Auswirkungen:** Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Wohnbauflächen vermindert. Durch die Festlegung einer lokalen Versickerung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücksflächen wird jedoch ein großer Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

**Ergebnis:** Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

### 7.2b.bb) 3. Wasser

**Beschreibung:** Im Geltungsbereich sind keine Entwässerungsgräben als Oberflächengewässer vorhanden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

**Auswirkungen:** Auf der Fläche wird durch die Versiegelung von bis zu 0,4 der Grundstücksfläche die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 7.2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz

**Beschreibung:** Die Ackerfläche des Plangebietes hat für lokale sowie geschützte Tierarten nur sehr bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Allerdings haben die Feldgehölze eine Bedeutung als begrenzter Lebensraum für die lokale Fauna. Da diese bis auf kleine randlichen Eingriff für Zuwegungen erhalten und unangetastet bleiben sollen, halten sich die negativen Auswirkungen unter Berücksichtigung der bisher schon vorhandenen Vorbelastung (Lage direkt an bestehender Wohnbebauung, spielende Kinder, angrenzende Wege und Straßen) deutlich in Grenzen.

**Baubedingte Auswirkungen:** Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Herstellung des Baufeldes, der Straßentrassen und dem dafür erforderlichen Abtrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung vorhanden.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potentielle Jagdfläche dar, da hier ein moderater Versiegelungsgrad vorgesehen ist. Die Fläche des Wohngebietes kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

**Artenschutz:** Nach Bundesnaturschutzgesetz besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten konnte bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Für das Vorhaben wurde Dipl.-Biologe Klaus-Dieter Moormann beauftragt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 2020 eine

Brutvogelerfassung und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zu der geplanten Maßnahme durchzuführen. Im Ergebnis führt er aus:

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

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Bauleitplanung damit unter Berücksichtigung der Anbringung von Nistkästen vollzugsfähig.

#### 7.2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in Wohnbauflächen ermöglicht. Flächige und linienhafte Gehölze an den randbereichen sollen bis auf Unterbrechungen für Erschließungsstraßen erhalten bleiben. Insgesamt betrachtet handelt es sich zum allergrößten Teil um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als Wohn-/Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, flächige und linienhafte Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen dar.

Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches eher von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Bestandwert der Planung gegenübergestellt. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden folgenden städtebaulichen Annahmen zugrunde gelegt:

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>58.700</b>	100%
2.	<b>W - Wohnbaufläche</b>	<b>52.830</b>	90,0%
	<b>überbaubar bei GRZ 0,4</b>	21.052	
	<b>Straßenverkehrsfläche</b> (Ansatz 10% von Geltungsbereich)	<b>5.870</b>	10,0%
3.	<b>Versiegelbare Baugebietsfläche W</b>	<b>21.052</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche W	31.578	
	<b>Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche</b> (Ansatz 70%)	<b>4.109</b>	

Während die Ackerflächen einer voraussichtlichen Entwicklung als Wohnbaufläche unterliegen, die mit der Umwandlung in Baugrund und Erschließungsstraßen sowie sonstigen Nebenanlagen der Ver-/Entsorgung einhergehen, bleiben die randlichen Strukturen weitestgehend erhalten. Lediglich im Falle der Erweiterung des vorhandenen Versickerungsbeckens sowie der Herstellung von Zufahrten zu den Straßen Hoher Eschweg und Mühlenweg müssen die linienhaften Gehölzbestände punktuell unterbrochen sowie Bodenarbeiten in dem flächigen Gehölzbestand HP1 durchgeführt werden. Da dies erst im Zuge der konkreten Bebauungsplanung festgelegt wird, wird für die Darstellung der Eingriffsregelung die Bestandssituation wie folgt dargestellt:

Bestand:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
<b>innerhalb des Geltungsbereichs:</b>				
A - Ackerfläche	58.700	1	58.700	---
<b>SUMME</b>	<b>58.700</b>		<b>58.700</b>	
<b>Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:</b>				
A - Ackerland, Ackerbrache		1		---
HFM - Feldgehölze im Westen und Norden	1)	3		Landschaftsbild
FG - Wilholter Graben		2		---
HP1-HP2 Gehölzbestand und Obstbaumbestand	2)	3		Landschaftsbild
OVS - Straßenverkehrsfläche		0		---
<b>SUMME</b>			<b>58.700</b>	

1) - Vorbelastet durch Landwirtschaft und Rückschnitt

2) - Vorbelastet durch Nutzung durch Anwohner und spielende Kinder und Rückschnitt

Von dieser Situation ausgehend ergibt sich folgender Sachverhalt nach der Planung:

Planung/Kompensation:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
-----------------------	--------------------------	------------	-------------	---------------

gesamt versiegelbare Flächen W und Straßenfläche	25.241	0	0	--
unversiegelte Flächen W und Straßenrandbereiche	33.459	1	33.459	--
Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:				
A - Ackerland, Ackerbrache		1		---
HFM - Feldgehölze im Westen und Norden	1)	3		Landschaftsbild
FG - Wilholter Graben		2		---
HP1-HP2 Gehölzbestand und Obstbaumbestand	2)	3		Landschaftsbild
OVS - Straßenverkehrsfläche		0		---
<b>SUMME</b>	<b>58.700</b>		<b>33.459</b>	

Durch den Vergleich des Bestandes und der angenommenen Planungsinhalte ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	58.700
Flächenwert Kompensation	33.459
Differenz	-25.241

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 25.241 WE verbleibt.

#### 7.2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche. In den Randbereichen finden sich Gehölze sowie ein Entwässerungsgraben. In der direkten Umgebung finden sich Straßen mit begleitender Strauch-/Baumstruktur, Ackerflächen sowie vorhandene Wohnbebauung.

**Baubedingte Auswirkungen:** Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche und Straßenverkehrsfläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Trotzdem geht eine Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher. Abgemildert wird die Auswirkung durch den Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen.

**Ergebnis:** Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Aufgrund der Höhenunterschiede im Süden sowie dem vorgesehenen Abstand zur Straße und Grünanlagen wird das neue Wohngebiet nicht exponiert, sondern eher dezent versteckt erscheinen. Auch ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

#### 7.2b.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm ist relativ gering und hat keine wesentliche Auswirkung. Aufgrund der Entfernung zur Landesstraße L48 sind keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten. Auch die Nähe zur südlichen K130 birgt laut der damaligen gutachterlichen Betrachtung sowie der lokalen Situation keinen Anlass dafür, dass die gesetzlichen Bestimmungen des vorsorgenden Lärmschutzes nicht eingehalten werden können.

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur

Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

#### 7.2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

In dem neuen Wohngebiet fallen Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten in den jeweiligen Haushalten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

#### 7.2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

In Mitteleuropa sind Wohnhäuser und ausreichender Wohnraum unabdingbar zur dauerhaften Gewährleistung menschlicher körperlicher und psychischer Gesundheit.

#### **Gerüche**

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauungspläne Nr. 9 „Alte Gärtnerei“ und Nr. 8 „Hoher Esch“ in Oberlangen wurde die Landwirtschaftskammer Weser-Ems 2001 beauftragt, eine Immissionsbeurteilung Landwirtschaft durchzuführen. Die Immissionsbeurteilung Landwirtschaft vom 16.08.2001 ist als Anlage beigefügt. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass nach den Maßgaben der VDI-Richtlinien dem Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung „Hoher Esch“ in ausreichender Weise Genüge geleistet wird, da der ermittelte Mindestabstand eingehalten wird. Erhebliche Geruchsbelastungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 durch die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Heyers nicht zu erwarten. Zwischen der maßgeblichen landwirtschaftlichen Hofstelle Heyers und dem geplanten Baugebiet „Hoher Esch“ ist eine ausreichende Entfernung vorhanden, so dass von der Planung keine Benachteiligung für diesen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten ist.

Zwischen dem nächstgelegenen potentiellen Emissionsort (landwirtschaftlicher Betrieb Heyers) und dem jetzt geplanten Baugebiet befindet sich das Wohngebiet „Hoher Esch“. Von den Bewohnern sind zu keiner Zeit der Gemeinde Oberlangen oder der Samtgemeinde Lathen Beschwerden über Geruchsbelästigungen angetragen worden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Landwirtschaftskammer keine Bedenken geäußert. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die Geflügelställe des Betriebes Heijne, im Nordwesten liegt der Betrieb Heyers. Nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer ist aufgrund der Entfernung der Betriebe eine Überschreitung der nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte (IW 10) nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Betriebe wird durch die o. g. Planung nicht beeinträchtigt.

Die Bewohner des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

Die Samtgemeinde Lathen ist der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.



## Lärm:

Das Plangebiet liegt zwischen der Gemeindestraße „Hoher Eschweg“ im Norden und der „Wilholter Straße“ (Kreisstraße 130) im Süden. Von der gemeindeeigenen Straße „Hoher Eschweg“ sind keine erheblichen Geräuschimmissionen zu erwarten, da diese lediglich dem Individualverkehr des schon bestehenden Wohngebietes sowie landwirtschaftlichen Verkehren dient.

Zwischen dem Plangebiet und der „Wilholter Straße“ befindet sich eine um die 2 m hohe Eschkante. Weiterhin beginnt das Wohngebiet erst in einem Abstand von mindestens 20 m zur Fahrbahnkante, so dass die Lärmemissionen die Wohnqualität und gesundes Wohnen nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“ in Oberlangen, welches südlich des Plangebietes befindet, wurde eine schalltechnische Beurteilung durch das Büro Ingenieurplanung Wallenhorst durchgeführt (08.02.2007; vgl. Anlage 1). Die Werte aus der Verkehrslärmemittlung für das Gewerbegebiet können aufgrund der direkten räumlichen Nähe auch auf das nördlich befindliche geplante Wohngebiet übertragen werden. Dem folgend liegen die aus dem Verkehrslärm resultierenden Immissionswerte auf dem Niveau eines Allgemeinen Wohngebietes. Die in dem Gutachten in den Anlagen 3.1 (Tagwerte) bzw. 3.2 (Nachtwerte) dargestellte Rasterlärnkarte wurde zur Einschätzung auf das nördlich gegenüberliegende Plangebiet gespiegelt.



Für das Gewerbegebiet wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, so dass in einer Entfernung von knapp 28 m zur Flächenschallquelle keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte mehr zu erwarten sind. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für gesundes Wohnen gegeben sind und die Lärmimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) die Wohnqualität nicht unzulässig beeinträchtigen. Die lärmemittierende Landesstraße L48 befindet sich in mindestens 250 m Entfernung östlich vom neuen Baugebiet, so dass aufgrund der Entfernung keine nachteiligen Belastungen anzunehmen sind.

Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

## Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG.

Hinweis: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw.

für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 5036 oder (05931) 6605.

#### 7.2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

#### 7.2b.gg) Klima/Luft

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert. Neben den Hausfeuerungsanlagen sind lediglich Abgase der Individualverkehr im Baugebiet mögliche einflussnehmende Faktoren. Sie sind aber übersichtlich und lassen keine erheblichen und wesentlichen Auswirkungen erwarten. Sie werden auch durch die zunehmende Elektrifizierung der Fahrzeuge mittelfristig sinken.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Klimatische Auswirkungen durch das Baugebiet sind nicht zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen ergeben sich durch die Veränderung der Nutzungsart, sind jedoch auf das Plangebiet an sich begrenzt.

Bauherren im Plangebiet wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnittelanlagen) empfohlen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

#### 7.2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung eines Wohnbaugebietes für Einzelhäuser nicht relevant.

#### 7.2b.ii) Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Zwischen den Schutzgütern besteht stets ein weites Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und ihrem faunistischem Arteninventar. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt. Die Wechselwirkungen wurden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei den einzelnen Betrachtungen der Schutzgüter behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Im Plangebiet führt die zukünftig geplante Überbauung von Boden durch Straßen und Gebäude zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung der Böden einerseits und der Neuversiegelung bei gleichzeitig möglicher Aufwertung durch Grün-/Anpflanzungsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als Intensivackerland bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Meliorationsmaßnahmen bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw.

Veränderung von gewachsenem Boden, von landwirtschaftlicher Nutzfläche, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	▪ Veränderung eines historischen Bodenstandortes	►
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	►

▲▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben im festgesetzten Wohngebiet unvermeidbar sind. Positiv zu werten ist die Gewinnung von dringend benötigten Baupotenzialen und die damit einhergehende Sicherung bestehender gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

### 7.2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die mögliche Umwandlung von Ackerland in Wohnbaufläche werden keine schützenswerten Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

**Schutzgut Wasser:** Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltebecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

**Schutzgut Mensch:** Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden. Unzulässige Geruchsmissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Erhebliche Risiken sind daher nicht zu beschreiben.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Unter Beachtung der aufgeführten Hinweise sind keine Risiken zu beschreiben.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs<sup>52</sup> oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im

Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

**Schutzgut Boden:** Der zulässige Versiegelungsgrad sollte möglichst nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

**Schutzgut Landschaftsbild:** Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind, soweit zutreffend, ansonsten unter den Punkten 7.2b.aa) bis 7.2b.hh) beschrieben.

## 7.2d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der anstehende Bedarf durch ein ganz anderes, weiter vom Ortskern entferntes, neu zu erschließendes Wohngebiet befriedigt werden, was in der Folge zu einem größeren Flächenbedarf in der offenen Landschaft, höherem Verkehrsaufkommen, höheren Eingriffen in Natur und Landschaft, höherem Erschließungsaufwand u.a. führen würde. Die Planung trägt somit zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden bei.

Die Samtgemeinde Lathen ist bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig und bedarfsgerecht zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und damit auch weiterhin erhalten werden kann. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindeglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen. Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Lathen und die Gemeinde Oberlangen im Vorfeld geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Oberlangen überhaupt noch möglich und sinnvoll sind. Dabei mussten mögliche Standorte aufgrund von Immissionsproblematiken oder der Nichtverfügbarkeit verworfen werden. Schließlich hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche dieser 42. Änderung angeboten, da sie einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene wohnbauliche Entwicklung darstellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperr“ oder eines „Versiegelungsverbotes“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Die „Planungsleitlinie“ „hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ ist keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Neuregelung hat im Wesentlichen „Appellcharakter“. Diesem Fokus auf die Innenentwicklung wird die Samtgemeinde Lathen mit der vorliegenden Planung gerecht und sichert mit dieser Ergänzung wohnbaulich nutzbarer Flächen die städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Oberlangen.

Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen, bedarfsgerecht und an geeigneten Standorten Wohnbebauung zu ermöglichen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange. Insoweit ist festzustellen, dass eine Bauflächenweisung ausschließlich in dem jetzt für eine Beplanung vorgesehen Bereich sinnvoll ist und begründet ist.

## 7.2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohnbauvorhaben erzeugt keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

### 7.3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2016) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen ([www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Die Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden von dem Biologen K.-D. Moormann aus Lingen untersucht und in einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme beschrieben. Eine schadlose Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse möglich.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Flächennutzungsplan kein direktes Baurecht schafft und nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt. Er bereitet lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Verfahren vorbehalten bleibt.

### 7.3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Grundsätzlich unterscheiden sich Monitoringkonzepte nach dem Planotyp (FNP, Angebots- / vorhabenbezogener Bebauungsplan), der Umweltintensität der Auswirkungen (Nutzungsart, Grünkonzept), der notwendigen Überwachungsintensität (Zeitpunkt / Häufigkeit) und dem Raumbezug (Samtgemeinde / Gemeinde). Dabei sind z.B. umsetzungsbegleitende, vollzugsorientierte sowie turnusmäßige Überwachung oder Einzelfallprüfungen denkbar. Von der Frage ausgehend, wann und wodurch dessen Durchführung i. S. des § 4c BauGB beginnt, kann das Überwachungskonzept i.W. auf die Durchführung der dortigen Planungen durch Bebauungspläne, Landschaftspläne und Vorhaben nach § 35 BauGB Bezug nehmen. Die Überwachung zum FNP kann sich dann praktisch auf die Vollzugskontrolle planerisch vorbereiteter, privilegierter Vorhaben des § 35 Abs.1 BauGB und die zyklische Planüberarbeitung von FNP und LP beschränken. Demnach erfolgt also – auch aus Aufwandsüberlegungen – eine Minimierung der Überwachung zum FNP durch Verlagerung auf die Durchführungsebenen. Da der Flächennutzungsplan noch kein Baurecht schafft, sind mit seiner Inkraftsetzung auch noch keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird daher auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Auf dieser Ebene werden im Rahmen der Umweltprüfung dieser Pläne auch Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen.

Die Gemeinde Oberlangen hat die derzeit ackerbaulich genutzten Wegeseitenstreifen an gemeindlichen Wegen im Gemeindegebiet erfasst. Die Wirtschaftswege wurden vermessen und die Grenzen festgestellt und markiert. Dabei wurde festgestellt, dass sich insgesamt ca. 5,9 ha in ackerbaulicher Nutzung befinden. Sie sollen aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen werden und als Blühstreifen und Sukzession entwickelt werden. Die Aussaat von Blühstreifen im Wegeseitenraum schafft ein attraktives Nahrungsangebot für Blütenbesucher von Mai bis Oktober sowie einen wertvollen Lebens- und Rückzugsraum für viele Wildtiere auch im Herbst und Winter. Diese ökologische Aufwertung hat viele positive Effekte für die lokale Pflanzen- und Tierwelt.

Vorbehaltlich der konkreten Planung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine Aufwertung von mindestens 1 Werteinheit erreicht werden. Das ergäbe einen Flächenpool von 59.000 Werteinheiten. Aus diesem Flächenpool wurden bereits 10.249 Werteinheiten verwandt, so dass noch 48.751 Werteinheiten verbleiben. Aus diesem Flächenpool wurde auch das Kompensationsdefizit von 9.638 WE aus der Bebauungsplanung Nr. 14 „Nesken Grund“ ausgeglichen werden, so dass mindestens 39.113 Werteinheiten für andere Kompensationsverpflichtungen verbleiben. Diese verbleibenden Werteinheiten reichen aus, um das Defizit von 25.155 WE auszugleichen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit

ausreichend berücksichtigt werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

### 7.3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose*

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Betrachtungen und themenbezogenen Erläuterungen Gutachten und der Entfernung zur L48 sind keine Risiken zu beschreiben.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen*

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche, potenziell punktuell von linienhaften Gehölzen.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich, da kompensierbar.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere*

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitats für Tiere.

Prognose: Ausweislich der artenschutzrechtlichen Stellungnahme unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser – Grundwasser – auf.

Prognose: Durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft*

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft*

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch Wohnbebauung ersetzt. Die Gehölze in den Randbereichen sollen erhalten bleiben.

Prognose: Das Plangebiet ist größtenteils anthropogen überformt und schließt sich an vorhandene Wohnbebauung an. Eine wesentliche Verschlechterung ist nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Vorgaben und Hinweise keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### 7.3d. Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

NIBIS® Kartenserver (2014): verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

„Luftqualitätsüberwachung in Niedersachsen - Jahresbericht 2019“ (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm, Gefahrstoffe und Störfallvorsorge - ZUS LLGS, Dezernat 42 und Dezernat 43, Goslarsche Straße 3, 31134 Hildesheim)

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie; Olaf von Drachenfels, Stand Juli 2016

GeoFakten 11, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung Postfach 510153, 30631 Hannover, Mai 2002

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Podbielskistraße 331, 30659 Hannover: [www.geobasis.niedersachsen.de](http://www.geobasis.niedersachsen.de)

Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“; Ingenieurplanung Wallenhorst, 49134 Wallenhorst, 08.02.2007

Brutvogelkartierung und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zur geplanten Bebauung einer etwa 6 Hektar großen Fläche am „Hohen Eschweg“ in Oberlangen (Landkreis Emsland) in 2020; Dipl.-Biologe Klaus-Dieter Moormann, Lingen

Bodenerkundung mittels Rammkernsondierung kf-Wert-Ermittlung; Bebauungsplan Nr. 8 „Hoher Esch“ der Gemeinde Oberlangen; Ingenieurbüro für Bauwesen Franz Kock, 12.11.2001

Bauleitplanung der Samtgemeinde Lathen 8-Plangebiet "Alte Gärtnerei" und "Hoher Eschweg" in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen - Immissionsbeurteilung Landwirtschaft; Landwirtschaftskammer Weser-Ems, 16.08.2001

Anfrage zu Löschwasserversorgungsmöglichkeiten aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für das geplante Baugebiet der Gemeinde überlangen, Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch“ am Standort Gemarkung überlangen, Flur 25, Flurstück 77; Schreiben Wasserverband Hümmling vom 15.10.2020

## **8. Verfahren und Abwägung**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Lathen hat am 08.07.2020 die Durchführung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen (Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen) beschlossen.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Lathen hat am 08.10.2020 die Auslegung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen (Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen) beschlossen.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

#### **Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

##### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (18.08.2020)**

Mit Bekanntmachung vom 30.07.2020 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am Dienstag, den 18.08.2020, 17.00 Uhr, im Besprechungsraum II des Rathauses der Samtgemeinde Lathen, hingewiesen.

##### **Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Zu dem Termin waren keine Personen erschienen. Bedenken, Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

### 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

#### Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Lathen vom 20.07.2020.

#### Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

**Landkreis Emsland – Städtebau:** Südlich des Plangebietes liegt der gewerbliche Ansatz der Gemeinde Oberlangen. In der Begründung ist daher ausführlich auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG einzugehen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** In der Begründung wird auf den Trennungsgrundsatz und die Intention bzw. Zielrichtung des § 50 BImSchG eingegangen.

**Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten:** Der Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) ist nach dem Naturschutzrecht abzuarbeiten und zu kompensieren. Dabei ist neben der detaillierten Erfassung der Biotoptypen und der Erstellung einer Eingriffsbilanzierung unter Berücksichtigung der angrenzenden Biotoptypen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen und die Liste der streng geschützten Arten in Niedersachsen (aktuelle Fassung) abzuprüfen. Der erforderliche Ausgleich für das zu erwartende Kompensationsdefizit kann auf externen Kompensationsflächen erfolgen. Für die saP sind drei vollständige Begehungen erforderlich. Es dürfen Datengrundlagen verwendet werden, die belastbar und nicht älter als 5 Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden. Dieses gilt insbesondere für die untersuchungsrelevante Avifauna (Gehölz- und Freiflächenbrüter) und für die Fledermäuse.

Damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der o. g. Bauleitplanung sicher ausgeschlossen werden, ist hierzu Folgendes zu veranlassen:

- Im Rahmen der o. g. Bauleitplanung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und Gehölzbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt wäre eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Quartierstätten/Brutplätze von Höhlenbrütern sind 8 Höhlenbrüternistkästen (4 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 4 Kästen für Blaumeise/Sumpfmeise mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Baufeld anzubringen.
- Um die Funktionalität der Vogelnistkästen zu gewährleisten, müssen diese den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen, jährlich gewartet werden und Effizienzkontrollen nach einem, zwei und fünf Jahren durchgeführt werden.
- Ich bitte, in dem künftigen Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Ablauf und das Vorgehen hierfür wurden im Vorfeld mit den UNB des Landkreises Emsland konkret abgestimmt. Art und der Umfang interner oder externer Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden nach der Eingriffsermittlung und -bilanzierung dargestellt bzw. nachgewiesen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Ansonsten wird auf die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

**Landkreis Emsland – Abfallwirtschaft:** Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:



Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

- Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.
- Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.
- Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“ Die weiteren betreffen die sich anschließende verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes), auf die entsprechend verwiesen wird.

**Landkreis Emsland – Straßenbau:** Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Kreisstraße 130 von km 0,360 bis km 0,430 an der freien Strecke von Wilholte nach Landegge (A 31). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt dort 100 km/h. Mit der vorgelegten Bauleitplanung der Samtgemeinde Lathen soll eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau) als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet zur Erweiterung eines schon bestehenden Siedlungsgebietes bauleitplanungsrechtlich festgesetzt werden. Die verkehrliche Erschließung des vorgenannten Plangebietes erfolgt nach Norden zur dort verlaufenden Gemeindestraße „Hoher Eschweg“. Das schon bestehende Siedlungsgebiet wird ebenfalls auf diese Weise verkehrlich erschlossen. Eine verkehrliche Erschließung zur Kreisstraße 130 ist nicht vorgesehen. Es soll lediglich eine fuß-/radläufige Verbindung vom Radweg der Kreisstraße 130 ins Plangebiet hergestellt werden. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Ausarbeitung die folgenden Punkte beachtet bzw. umgesetzt werden:

Entlang der Kreisstraße 130 ist die 20 m Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 130, einzuhalten.

- Es dürfen vom Plangebiet zur Kreisstraße 130 keine unmittelbaren verkehrlichen Erschließungen (Zufahrtsverbot) hergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Bauphase/-zeit hinsichtlich der Baugrundstücke im Plangebiet. Ausnahme hierzu: Eine fuß-/radläufige Verbindung vom Radweg der Kreisstraße 130 ins Plangebiet ist zulässig.
- Eine mittelbare verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße (Mühlenweg) zur Kreisstraße 130 ist nicht zulässig, da der Einmündungsbereich der Gemeindestraße (Mühlenweg) in die Kreisstraße 130 nicht ausreichend befestigt ist und hier im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung ein Ausbau erforderlich wäre.
- Entlang der Kreisstraße 130 ist das Plangebiet außerhalb des Straßengrundes der Kreisstraße 130 so abgegrenzt zu halten, dass ein willkürliches Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.
- Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist dort aufzufangen und darf nicht den Kreisstraßenflächen der Kreisstraße 130 zugeleitet werden.
- An der Einmündung der Gemeindestraße (Mühlenweg) in die Kreisstraße 130 ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Gemeindestraße (Mühlenweg) und 200 m auf der Kreisstraße 130, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 130, auf dem Privatgrund von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauerhaft freizuhalten.
- Es ist sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 130 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

- Von der Kreisstraße 130 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die verbindliche Bauleitplanung und werden dort entsprechend berücksichtigt.

**Folgender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen:** „Von der Kreisstraße 130 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

**Landkreis Emsland – Straßenverkehr:** Bei der Festsetzung der Erschließungsstraßen ist den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung zu tragen. Insbesondere ist anhand einer qualifizierten Verkehrswegeplanung (in die auch die Schulwegplanung mit einbezogen werden sollte), gerade unter Berücksichtigung der Verdichtung der Wohnbebauung darzulegen, wie die Fußgänger und Radfahrer, die die Marienstraße (L 48) u. U. queren müssen, geführt werden sollen und wo die Bündelung des Fußgänger-Querverkehrs erfolgen soll.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Schüler/Innen sowie eingeschränkte Menschen können über die neue Erschließungsstraße und den Hohen Eschweg oder über die Anbindung an den Fuß-/Radweg an der Wilholter Straße barrierefrei den Ortskern von Oberlangen sowie die Haltestellen des ÖPNV erreichen. Gleichmaßen kann darüber der Schulweg sichergestellt werden. Mit Durchfahren der Straßen im Fehnken und Laurentiusstraße kann die Fußgängerampel an der Schulstraße (L 48) erreicht werden, mit der eine sichere Querung der L 48 möglich ist.

#### **Landkreis Emsland – Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft:**

##### **Wasserwirtschaft**

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufzuzeigen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse für geplante Gewässerbenutzungen bzw. ggf. die Änderung bestehender Erlaubnisse (hier: Anpassung 681/657-20-164.2001 .037 vom 04.02.2002), sind bei der Unteren Wasserbehörde, parallel zum Bauleitverfahren, entsprechend zu beantragen.

**Hinweis:** Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung beachtet. Weiterhin wird ein im Zuge der weiteren Bearbeitung sowie Aufstellung des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Erforderliche wasserrechtliche Anträge werden zeitgerecht gestellt.

**Landkreis Emsland – Denkmalpflege:** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Plangenehmigung aufzunehmen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 5036 oder (05931) 6605.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Es werden folgende Hinweise in die Planunterlage und Begründung aufgenommen:

*„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 5036 oder (05931) 6605.“*

**Landkreis Emsland – Immissionsschutz:** Es sind entsprechende Untersuchungen hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsmissionen im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie vorzunehmen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die Geflügelställe des Betriebes Heijne, im Nordwesten liegt der Betrieb Heyers. Nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist aufgrund der Entfernung der Betriebe eine Überschreitung der nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete zulässigen

**Immissionsgrenzwerte (IW 10) nicht zu erwarten. Eine Geruchsbegutachtung wird daher für nicht erforderlich gehalten.**

**Landkreis Emsland – Brandschutz:** Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Die Vorgaben der DVO-NBauO § 1 und § 2 sind zu beachten und umzusetzen.
- Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:
  - Löschwasserteiche nach DIN 14210
  - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
  - Löschwasserbehälter nach DIN 14230

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und werden dort entsprechend berücksichtigt.

**Telekom Deutschland GmbH:** ... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:** ... durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich gern meiner Unterlagen in einem Jettieffluggangkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim:** ... die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von Wohngebietsfläche) keine grundsätzlichen Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Mit der Bauleitplanung soll als weitere Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. An das Plangebiet grenzen im weiteren Verlauf südlich bereits bestehende Gewerbebetriebe an. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Anlässlich der Planung empfehlen wir die gewerbliche Immissionsituation mittels eines lärmtechnischen Gutachtens zu untersuchen. Die zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen müssen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbebenutzung durch Schallemissionen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Die Gewerbebetriebe genießen an den vorhandenen Stellen Bestandsschutz. Zur Konfliktvermeidung empfehlen wir die Einbindung der betroffenen

Unternehmen. Durch die Planung dürfen die Erfordernisse und Abläufe der Unternehmen nicht beeinträchtigt werden. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen. **Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das südliche Gewerbegebiet liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor, deren Ergebnisse zum Schutz der dort angrenzenden Wohnbereiche berücksichtigt wurden. Diese lärmtechnische Betrachtung wird im Zuge der weiteren Planungen im Hinblick auf das jetzt anstehende Verfahren zur Beurteilung der Schallimmissionen herangezogen.**

**EWE NETZ GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland:** Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Kinzel ([markus.kinzel@ewenetz.de](mailto:markus.kinzel@ewenetz.de)) in Verbindung.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt.**

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen:** ... vorgesehen ist im Parallelverfahren die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hoher Esch, Teil II“ der Gemeinde Überlangen. Geplant ist die Ausweisung von Wohnbaufläche. Das Plangebiet liegt ca. 275 m westlich der Landesstraße 48 (Marienstraße) und unmittelbar südlich der Gemeindestraße „Hoher Eschweg“. In Bezug auf die L 48 befindet sich das Gebiet außerhalb der anbaurechtlichen und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs.1 Nieders. Straßengesetz (NStG). Die verkehrliche Erschließung soll über die Gemeindestraße „Hoher Eschweg“ erfolgen, welcher im Osten an die L 48 angebunden ist.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgender Auflage:

Sollte durch die Ausweisung des Wohngebietes der Einmündungsbereich des Knotenpunktes L 48 / Hoher Eschweg auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die Gemeinde Überlangen zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV - GB Lingen durchzuführen.

Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in dem Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

„Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden“.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt: Der Hinweis hinsichtlich des Knotenpunktes wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden“**

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:** ... bei der o. g. Planung bitte ich die möglichen Lärmimmissionen durch die Wehrtechnische Dienststelle (WTD 91) mit folgendem Hinweis zu berücksichtigen:

„Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.“

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** *In die Begründung und Planausfertigung wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.“*

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:** ... Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden ([https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1\\_rTqZ](https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1_rTqZ)). Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, [www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte\\_8.pdf](http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf)). Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINT> eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Planungsgebiet verlaufen Leitungen des folgenden Leitungsbetreibers: EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg Bei diesen Leitungen ist der Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte kontaktieren Sie den o.g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichtes soweit erforderlich berücksichtigt. Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor. Die dort aufgeführten Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt. Schutzstreifen werden sowie diese erforderlich sind entsprechend bei der weiteren Planung berücksichtigt.*

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen:** ... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Samtgemeinde Lathen plant die Ausweisung eines neuen Baugebietes in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen. Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans sind Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von 5,85 ha vorgesehen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 15 "Hoher Esch II" umfaßt rd. 2,3 ha.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die Geflügelställe des Betriebes Heijne, im Nordwesten liegt der Betrieb Heyer. Nach unserer Einschätzung ist aufgrund der Entfernung der Betriebe eine Überschreitung der nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte (IW 10) nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Betriebe wird durch die o. g. Planung nicht beeinträchtigt.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lathen ausgeführt:** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

## **9. Abwägung der Auswirkung der Planänderung**


Mit dieser 42. Änderung des Flächennutzungsplanes trägt die Samtgemeinde Lathen als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem von dieser Flächennutzungsplanänderung erfassten Bereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Samtgemeinde Lathen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Fläche für die Wohngebietsentwicklung unausweichlich ist. Andere Flächen für die Entwicklung dringend benötigten Baulandes für Wohnbaugrundstücke stehen nicht zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle ist begründet und nachvollziehbar.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt. Gemäß den Ausführungen zur Entwässerung ist der Vollzug dieser Bauleitplanung möglich. Auch die Ausführungen zu der landwirtschaftlichen Immissionssituation lassen keine Restriktionen erwarten.

Aufgrund der Untersuchungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme des Biologen K.-D. Moormann aus Lingen ist im Ergebnis festzuhalten, dass eine Ausnahme ist nicht notwendig ist (es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschlägig). Die Aufstellung dieser verbindlichen Bauleitplanung vorausgehenden 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen ist unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Samtgemeinde Lathen genehmigungsfähig ist.

Ausgearbeitet:  
49733 Haren (Ems), den 29.04. 2021  
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

  
(Honnigfort)

### Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat dem Feststellungsbeschluss des Rates der Samtgemeinde Lathen vom  
29.04.2021 zu Grunde gelegen.

Lathen, den 05.07. 2021

  
(Helmut Wilkens)  
Samtgemeindebürgermeister









# Bestandteil der Urschrift



**GEMEINDE  
OBERLANGEN**

**Landkreis Emsland**

## **Bebauungsplan Nr. 5 „ "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"**



### **Schalltechnische Beurteilung**

Projektnummer: 207011 Datum: 2007-02-08

**I N G E N I E U R P L A N U N G**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

Abkürzungsverzeichnis

Literaturverzeichnis

Rechenprogramm

<b>1 Auftraggeber.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsvorhaben / Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Beurteilungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Untersuchte Objekte .....</b>	<b>4</b>
<b>5 Gewerbelärm .....</b>	<b>6</b>
5.1 Berechnungsverfahren Gewerbelärm .....	6
5.2 Lärmemissionen Gewerbelärm .....	7
5.3 Lärmimmissionen Gewerbelärm .....	8
5.4 Beurteilung des Gewerbelärms.....	8
<b>6 Straßenverkehrslärm .....</b>	<b>10</b>
6.1 Berechnungsverfahren Verkehrslärm .....	10
6.2 Lärmemissionen Verkehrslärm .....	10
6.3 Lärmimmissionen Verkehrslärm .....	10
6.4 Beurteilung des Verkehrslärms.....	10
<b>7 Schalltechnische Beurteilung.....</b>	<b>11</b>

Anhang

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (TU) Manfred Ramm

Wallenhorst, 2007-02-08

Proj.-Nr.: 206372

**INGENIEURPLANUNG**

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst

Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.de

www.ingenieurplanung.de

**Abkürzungsverzeichnis**

IGW	= Immissionsgrenzwerte
IRW	= Immissionsrichtwerte
OW	= Orientierungswerte
L <sub>WA</sub> "	= immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup> (= IFSP)

**Literaturverzeichnis**

- [ 1 ] „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)“, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002 S. 3830)
- [ 2 ] DIN 18 005-1 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- [ 3 ] DIN 18 005-1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- [ 4 ] DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, 10/1999
- [ 5 ] "TA Lärm", Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom 28. August 1998, GMBL. 1998, Nr. 26, S. 503 - 515
- [ 6 ] DIN 45691, „Geräuschkontingentierung“, ENTWURF, Mai 2005
- [ 7 ] RLS - 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, 2/92
- [ 8 ] DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, 11/1989

**Rechenprogramm**

EDV-Programmsystem "SoundPlan", Version 6.4

## 1 Auftraggeber

Gemeinde Oberlangen  
49779 Oberlangen

## 2 Planungsvorhaben / Aufgabenstellung

Die Gemeinde Oberlangen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 II „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“. Planungsziele ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße 130 und grenzt an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Willesch“ an.

Innerhalb dieser schalltechnischen Beurteilung ist zu überprüfen:

- => Verträglichkeit der Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen mit der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft, ggf. Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan
- => Verträglichkeit der Lärmemissionen der vorhandenen Straße mit der geplanten Bebauung im Plangebiet, ggf. Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan

Eine Beurteilung der von dem Gewerbegebiet ausgehenden Erhöhung von Verkehrslärmbelastungen im Zuge der K 130 ist im konkreten Fall aufgrund der geringen Flächengröße (rd. 3 ha Nettofläche) und der damit geringen Verkehrserzeugung nicht erforderlich. Die ohnehin geringe Verkehrsbelastung der K 130 wird selbst in Verbindung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen nach den Bewertungsverfahren und –maßstäben der Ta-Lärm verursachen.

## 3 Beurteilungsgrundlagen

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" anzuhalten. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung der §§ 50 BImSchG und 1 Abs. 5 BauGB.

Diese Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern haben vorrangige Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung und unterscheiden sich nach Zweck und Inhalt von immissionsschutzrechtlich festgelegten Werten, wie etwa den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (gewerblicher Lärm) oder den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (Straßen- und Schienenverkehrslärm).

Insgesamt bedeutet die DIN 18 005:

- Die Orientierungswerte stellen notwendige Beurteilungsgrößen für die in den Berechnungsverfahren ermittelten Schallpegel (Beurteilungspegel oder Immissionspegel) dar,
- Sie beinhalten eine Planungs-Zielaussage für das im jeweiligen Baugebiet anzustrebende bzw. einzuhaltende Maß an städtebaulichem Schallschutz,
- Sie konkretisieren die bei der bauleitplanerischen Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs. 1 BauGB) an
  - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
  - die Belange des Umweltschutzes.

In diesem Sinne der DIN 18 005 sind folgende Orientierungswerte für den Bebauungsplanbereich an der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im jeweiligen Baugebiet anzuhalten:

- a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten  
tags: 50 dB(A) nachts: 40 bzw. 35 dB(A)
- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten  
tags: 55 dB(A) nachts: 45 bzw. 40 dB(A)
- c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen  
tags: 55 dB(A) nachts: 55 dB(A)
- d) Bei besonderen Wohngebieten (WB)  
tags: 60 dB(A) nachts: 45 bzw. 40 dB(A)
- e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)  
tags: 60 dB(A) nachts: 50 bzw. 45 dB(A)
- f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)  
tags: 65 dB(A) nachts: 55 bzw. 50 dB(A)
- g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart  
tags: 45 bis 65 dB(A) nachts: 35 bis 65 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Diese Orientierungswerte stellen keine DIN-Werte im engeren Sinne dar, da diese Werte ausdrücklich im Beiblatt zur DIN 18 005 veröffentlicht wurden, so dass in begründeten Fällen durchaus Abweichungen möglich sind.

#### 4 Untersuchte Objekte

##### Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes

Jeweils die nächstgelegenen Wohnhäuser zum Gewerbegebiet:

Objekt 1 planungsrechtlich Außenbereich; einzustufen wie Allgemeines Wohngebiet aufgrund des bestehenden Siedlungscharakters

- Objekt 2
- Orientierungswerte 55 / 40 dB(A) (Tag / Nacht)
  - Lage: östlich B-Planbereich, südlich K 130 / Sandstraße
  - planungsrechtlich Außenbereich, einzustufen wie Mischgebiet (MI) aufgrund der Alleinlage
  - Orientierungswerte 60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht)
  - Lage: nordwestlich B-Planbereich, nördlich K 130

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

- Berechnung anhand von farbigen Rasterlärmkarten für Gewerbegebiet (GE)
- Orientierungswerte 65 / 55 dB(A) (Tag / Nacht)

## 5 Gewerbelärm

Der Gewerbelärm resultiert im vorliegenden Fall aus zwei Quellbereichen:

- a) vorhandener B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Willesch“  
Im B-Plan sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel aufgrund einer schalltechnischen Beurteilung (10.08.1998, INGENIEURPLANUNG) zum B-Plan festgesetzt worden.
- b) geplanter B-Plan Nr. 5 II „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“  
Im noch aufzustellenden B-Plan werden ebenfalls immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem B-Plan Nr. 5 festzusetzen sein.

Weitere relevante Gewerbelärmquellen sind im Umfeld nicht vorhanden.

### 5.1 Berechnungsverfahren Gewerbelärm

Zu Bestimmung der erforderlichen festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (nachfolgenden kurz: IFSP) wird von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- **Freie Schallausbreitung**  
Es werden innerhalb des emittierenden Plangebietes keine die Schallausbreitung hindernde Gegebenheiten (z. B. Gebäude) berücksichtigt.  
Am Rande bzw. außerhalb des Plangebietes werden die Eigenabschirmung der untersuchten Objekte und alle weiteren relevanten Hindernisse (z. B. natürliche Hindernisse, festgesetzte Lärmschutzeinrichtungen) berücksichtigt.
- **Quellhöhe**  
Die IFSP werden in einer Höhe von 3,50 m über Gelände angesetzt. Damit wird ein üblicher Mittelwert aus den Emissionen bodennaher Quellen (z. B. Fahrzeugverkehr) und höherer Quellen (z. B. Dachflächen von Gebäuden, Lüfter usw.) berücksichtigt.
- **Rechenlaufparameter**  
Winkelschrittweite: 1,00 deg  
Reflextiefe: 1 Reflexzahl: 1  
Maximaler Suchradius 5000 Filter: dB(A)  
Berechnung mit Seitenbeugung  
Vorberechnung für quellseitige Reflexion eingeschaltet  
  
Richtlinien:  
Gewerbe: ISO 9613-2 : 1996 - Luftabsorption: ISO 9613  
Begrenzung des Beugungsverlusts: einfach/mehrfach 20 dB /25 dB  
Umgebung:  
Luftdruck 1013,25 mbar  
relative Feuchte 70 % Temperatur 10 °C  
Meteorologische Korrektur C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;  
VDI-Beugungsparameter C1=3 C2=20



Zerlegungsparameter:

Faktor Abst./Durchmesser	2
Minimale Distanz [m]	1 m
Max. Differenz Bodend.+Beugung	1 dB
Max. Iterationszahl	4

## 5.2 Lärmemissionen Gewerbelärm

### a) vorhandener B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Willesch“

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Willesch" sind immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt bzw. angegeben.

GE 1 = 65 / 50 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht)

GE 2 bis 6 = 67,5 / 52,5 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht)

(Anmerkung: Diese Festsetzungen entsprechen erfahrungsgemäß einem uneingeschränkten Gewerbegebiet. Lediglich im Nachtzeitraum besteht eine eingeschränkte Nutzbarkeit.)

### b) geplanter B-Plan Nr. 5 II „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“

#### Variante 1

In der schalltechnischen Beurteilung aus 1998 zur Aufstellung des B-Plan Nr. 5 wurde bereits eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten berücksichtigt. Seinerzeit waren allerdings die Größe der verfügbaren Fläche und der Zuschnitt noch unbekannt. Es wurden als IFSP berücksichtigt:

GE 7 = 62,5 / 47,5 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht)

GE 8 = 65 / 50 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht)

GE 9 und 10 = 60 / 45 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht)

(Anmerkung: Diese Werte entsprechen erfahrungsgemäß einem weitgehend uneingeschränkten Gewerbegebiet. Lediglich auf den Teilflächen 9 und 10 im Nachtzeitraum besteht eine eingeschränkte Nutzbarkeit.)

Die Teilflächen wurden dem neuen Plankonzept angepasst.

#### Variante 2

In der schalltechnischen Berechnung zeigt sich für die Variante 1 eine Überschreitung der Orientierungswerte an Objekt 1 (Sh. nachfolgende Kapitel). Ursache dafür ist primär der deutlich geringere Abstand zwischen Gewerbegebiet und östlich angrenzender Wohnbebauung. Um die Ausdehnung beizubehalten wurden für die Variante 2 daher ein etwas anderer Flächenzuschnitt und vor allem reduzierte IFSP berücksichtigt. Es wurden als IFSP berücksichtigt:

GE 7 = 57,5 / 42,5 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht) (- 5 dB(A) gegenüber Var. 1)

GE 8 = 60 / 45 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht) (- 5 dB(A) gegenüber Var. 1)

GE 9 = 57,5 / 42,5 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht) (- 2,5 dB(A) gegenüber Var. 1)

GE 10 = 57,5 / 42,5 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht) (- 2,5 dB(A) gegenüber Var. 1)

GE 11 = 60 / 45 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tag / Nacht) (unverändert gegenüber Var. 1)

(Anmerkung: Die Werte in den Teilflächen 8 und 11 entsprechen erfahrungsgemäß einem weitgehend uneingeschränkten Gewerbegebiet. Auf den Teilflächen 7, 9 und 10 sind auch im Tageszeitraum deutliche Einschränkungen gegeben. Die Nutzbarkeit entspricht in etwa der von Gewerbebetrieben in Mischgebieten. Im Nachtzeitraum besteht auf allen Flächen eine eingeschränkte Nutzbarkeit, wobei die Flächen 7, 9 und 10 im Nachtzeitraum für produzierende Betriebe kaum nutzbar sein dürften. Mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Verzicht auf lärmintensive Tätigkeiten außerhalb der Gebäude kann natürlich auch hier ggf. ein mehrschichtiger Betrieb realisiert werden.)

### 5.3 Lärmimmissionen Gewerbelärm

Auf Grund der oben genannten Emissionen wurden die resultierenden Beurteilungspegel der **Gesamtlärmbelastung** berechnet.

#### Variante 1

Die höchsten Beurteilungspegel wurden am **Objekt 1** berechnet. Die Beurteilungspegel betragen 56,9 / 41,9 dB(A) (Tag / Nacht) (sh. Anlage 2.1, Spalten LrT u. LrN). Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 40 dB(A) (Tag / Nacht) werden tags und nachts um 1,9 dB(A) überschritten. Im Außenwohnbereich (Garten westlich des Hauses) werden 58,8 dB(A) am Tag errechnet, der Orientierungswert damit um 3,8 dB(A) überschritten.

An **Objekt 2** wurden geringere Beurteilungspegel berechnet. Maximal wurden dort 56,0 / 41,0 dB(A) (Tag / Nacht) errechnet. Somit sind dort keine Überschreitungen der Orientierungswerte (60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht)) zu verzeichnen.

#### Variante 2

Die höchsten Beurteilungspegel wurden weiterhin am Objekt 1 berechnet. Die Beurteilungspegel betragen in dieser Variante noch 54,9 / 39,9 dB(A) (Tag / Nacht) (sh. Anlage 2.2, Spalten LrT u. LrN). Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 40 dB(A) (Tag / Nacht) werden tags und nachts um 0,1 dB(A) unterschritten. Im Außenwohnbereich (Garten westlich des Hauses) werden noch 56,9 dB(A) am Tag errechnet, der Orientierungswert damit um 1,9 dB(A) überschritten.

An Objekt 2 wurden geringere Beurteilungspegel berechnet. Maximal wurden dort 55,7 / 40,7 dB(A) (Tag / Nacht) errechnet. Somit sind dort keine Überschreitungen der Orientierungswerte (60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht)) zu verzeichnen.

### 5.4 Beurteilung des Gewerbelärms

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der Variante 2 an beiden untersuchten Objekten (Gebäuden) eingehalten.

Lediglich im Außenwohnbereich (Garten) an Objekt 1 liegt eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes vor. Diese Überschreitung um 1,9 dB(A) ist jedoch tolerierbar, wenn berücksichtigt wird, dass die dortige Bebauung tatsächlich im Außenbereich liegt. Bebauung im Außenbereich weist entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung einen geringeren Schutzanspruch als Bebauung in planungsrechtlich abgesicherten Bereichen auf. Im vorliegenden Fall wurde zunächst vom einem Schutzanspruch wie für ein Allgemeines Wohngebiet ausgegangen. In der Abwägung der Schutzansprüche der benachbarten Bebauung und

der Nutzbarkeit der Gewerbeflächen ist eine Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeines Wohngebiet um 1,9 dB(A) noch als zumutbar zu bewerten. Der Orientierungswert für Außenbereich von 60 dB(A) wird um 3,1 dB(A) deutlich unterschritten. Eine weitere Einschränkung der Gewerbelärmemissionen ist aufgrund der dann faktisch nicht mehr für gewerbliche Nutzungen geeigneten Einschränkungen nicht sinnvoll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 II ist bezüglich des Gewerbelärms möglich. Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist erforderlich (sh. Kapitel Schalltechnische Beurteilung).

## 6 Straßenverkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstrasse 130.

### 6.1 Berechnungsverfahren Verkehrslärm

Die Berechnungen erfolgen gem. 16. BImSchV bzw. RLS-90.

### 6.2 Lärmemissionen Verkehrslärm

Die K 130 weist folgende auf:

$DTV_{\text{Prognose}} = 700 \text{ Kfz}/24\text{h}$ ;  $p_{t/n} = 9,0 / 9,0 \%$ ;  $V = 130 / 80 \text{ km/h}$  (Pkw / Lkw)

→ Emissionspegel  $L_{m,E} = 53,9 / 45,1 \text{ dB(A)}$  (Tag / Nacht) (sh. Anlage 5)

### 6.3 Lärmimmissionen Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wurde für das Plangebiet als Rasterlärmkarte in 6 m über Gelände mit freier Schallausbreitung berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) betragen 65 / 55 dB(A) (Tag / Nacht).

Die Beurteilungspegel betragen in Höhe der Baugrenze rd. 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) (vgl. Anlage 3.1 und 3.2).

Die Orientierungswerte werden damit deutlich unterschritten.

### 6.4 Beurteilung des Verkehrslärms

Aufgrund der geringen Verkehrslärmbelastung, die dem Niveau eines Allgemeine Wohngebietes gerecht würde, sind keinerlei Maßnahmen zum Schutz des Gewerbegebietes vor dem Verkehrslärm erforderlich.

## 7 Schalltechnische Beurteilung

### Verkehrslärm

Der Verkehrslärm der K 130 erfordert keinerlei Einschränkungen und / oder Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Schutz der dort möglichen Wohnbevölkerung (Betriebsleiterwohnraum bzw. Büronutzungen) vor Verkehrslärmimmissionen ist gewährleistet.

### Gewerbelärm

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen ist hier ausreichend zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan Nr. 5 II „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“ sind daher immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen.

#### Festsetzungen (Text)

Für die gewerblichen Flächen sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel im Bebauungsplan und der Begründung festzusetzen:

#### Formulierungsvorschlag:

*„Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschritten werden:*

GE 7	= 57,5 / 42,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
GE 8	= 60 / 45 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
GE 9	= 57,5 / 42,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
GE 10	= 57,5 / 42,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
GE 11	= 60 / 45 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.*

*Für ggf. erforderliche Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind zwei Berechnungen erforderlich:*

- 1. Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Betriebes ergeben sich aus der Berechnung gem. Kapitel 5.1 Teilpegel, die an den relevanten Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen (Berechnung mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln anhand der zu berücksichtigenden Betriebsfläche)*

2. *Beurteilungspegel des Betriebes: Für den Betrieb sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.*

*Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.*

Die Lage und Abgrenzung der Flächen ist der Anlage 1.2 dieser schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Wallenhorst, 2007-02-08

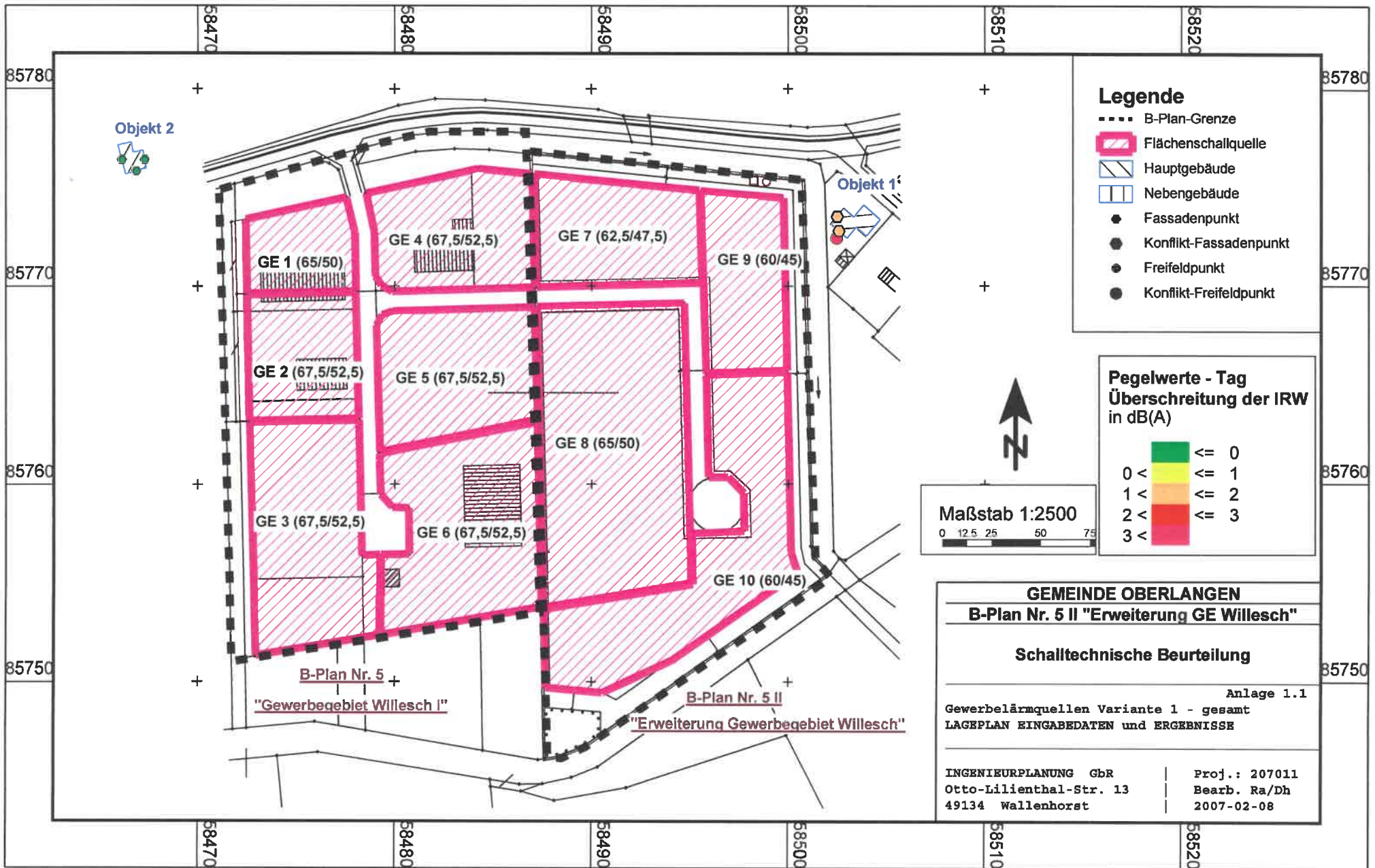
**INGENIEURPLANUNG**



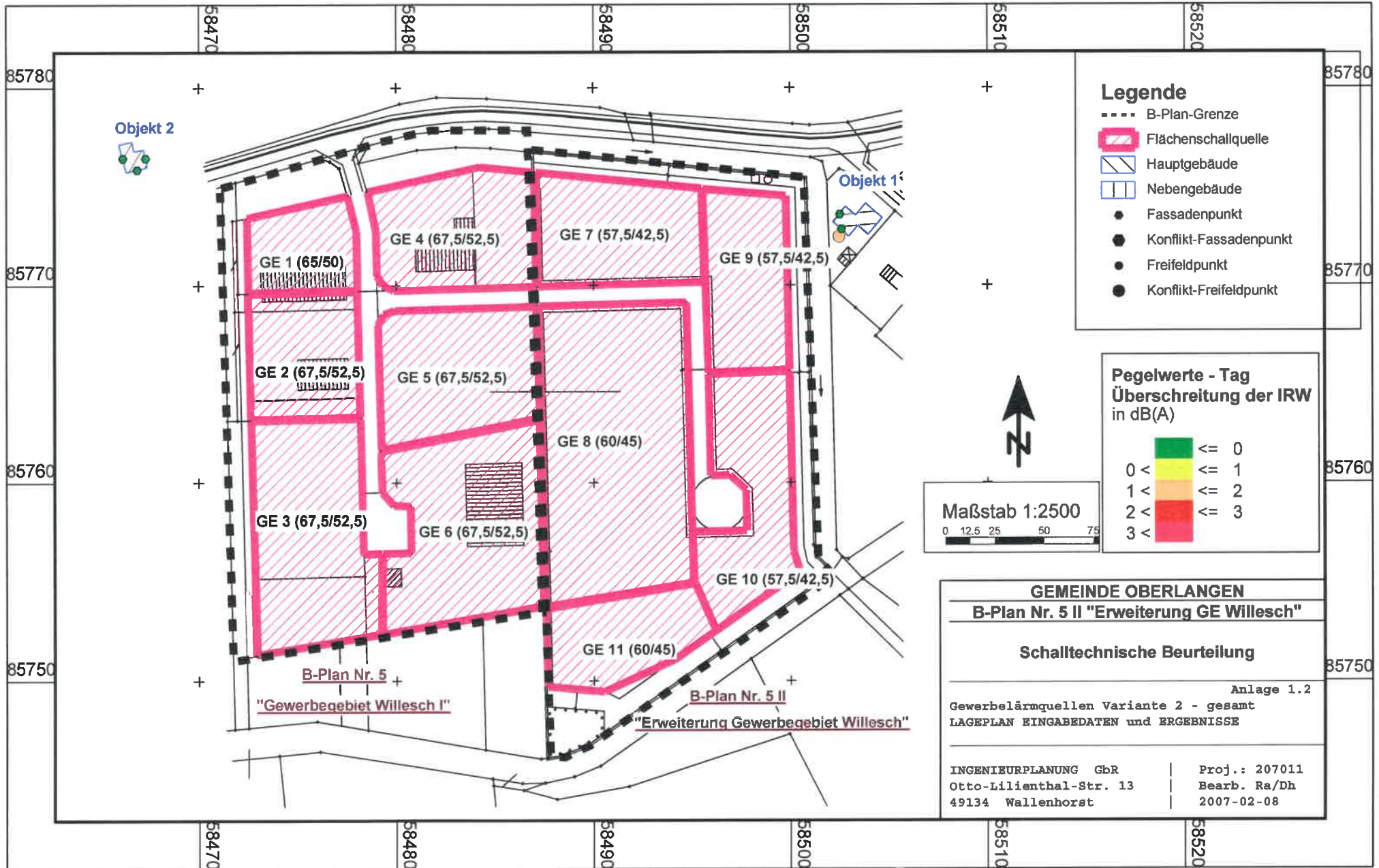
Manfred Ramm

**Anhang**

- Anlage 1.1 Lageplan Eingabedaten und Ergebnisse, Gewerbelärm Variante 1, 1 Blatt  
Anlage 1.2 Lageplan Eingabedaten und Ergebnisse, Gewerbelärm Variante 2, 1 Blatt
- Anlage 2.1 Zusammenstellung der Beurteilungspegel, Gewerbelärm Variante 1, 2 Blatt  
Anlage 2.2 Zusammenstellung der Beurteilungspegel, Gewerbelärm Variante 2, 2 Blatt
- Anlage 3.1 Rasterlärmkarte Verkehr, Tag, 1 Blatt  
Anlage 3.2 Rasterlärmkarte Verkehr, Nacht, 1 Blatt
- Anlage 4.1 Stundenwerte der Schalleistungspegel Gewerbelärm, Variante 1, 2 Blatt  
Anlage 4.2 Stundenwerte der Schalleistungspegel Gewerbelärm, Variante 2, 2 Blatt
- Anlage 5 Emissionspegelberechnung Straße, 2 Blatt



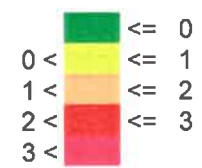




**Legende**

- B-Plan-Grenze
- Flächenschallquelle
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fassadenpunkt
- Konflikt-Fassadenpunkt
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt

**Pegelwerte - Tag  
Überschreitung der IRW  
in dB(A)**



**GEMEINDE OBERLANGEN**  
**B-Plan Nr. 5 II "Erweiterung GE Willesch"**

---

**Schalltechnische Beurteilung**

---

Anlage 1.2

Gewerbelärmquellen Variante 2 - gesamt  
 LAGEPLAN EINGABEDATEN und ERGEBNISSE

---

INGENIEURPLANUNG GbR Otto-Lilienthal-Str. 13 49134 Wallenhorst	Proj.: 207011 Bearb. Ra/Dh 2007-02-08
--	---

**Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"**  
**Zusammenstellung der Beurteilungspegel**  
**- GEWERBELÄRM -**  
**01 GE gesamt Var. 1 (07-02-08)**

Anlage  
2.1

Immissionsort	Nutzung	Geschos	HR	OW,T dB(A)	OW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
Objekt 1 AWB	WA	EG		55	---	58,8	---	3,8	0,0
Objekt 1	WA	EG	SW	55	40	56,4	41,4	1,4	1,4
Objekt 1	WA	1. OG	SW	55	40	56,9	41,9	1,9	1,9
Objekt 1	WA	EG	NW	55	40	55,7	40,7	0,7	0,7
Objekt 1	WA	1. OG	NW	55	40	56,2	41,2	1,2	1,2
Objekt 2	MI	EG	O	60	45	55,6	40,6	-4,4	-4,4
Objekt 2	MI	1. OG	O	60	45	56,0	41,0	-4,0	-4,0
Objekt 2	MI	EG	S	60	45	55,6	40,6	-4,4	-4,4
Objekt 2	MI	1. OG	S	60	45	56,0	41,0	-4,0	-4,0
Objekt 2	MI	EG	W	60	45	41,9	26,9	-18,1	-18,1
Objekt 2	MI	1. OG	W	60	45	42,6	27,6	-17,4	-17,4

**Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"**  
**Zusammenstellung der Beurteilungspegel**  
**- GEWERBELÄRM -**  
**01 GE gesamt Var. 1 (07-02-08)**

Anlage  
2.1

**Legende**

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Geschoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
OW,T	dB(A)	Orientierungswert Tag
OW,N	dB(A)	Orientierungswert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrN

**Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"**  
**Zusammenstellung der Beurteilungspegel**  
**- GEWERBELÄRM -**  
**04 GE gesamt Var. 2 (07-02-08)**

Anlage  
2.2

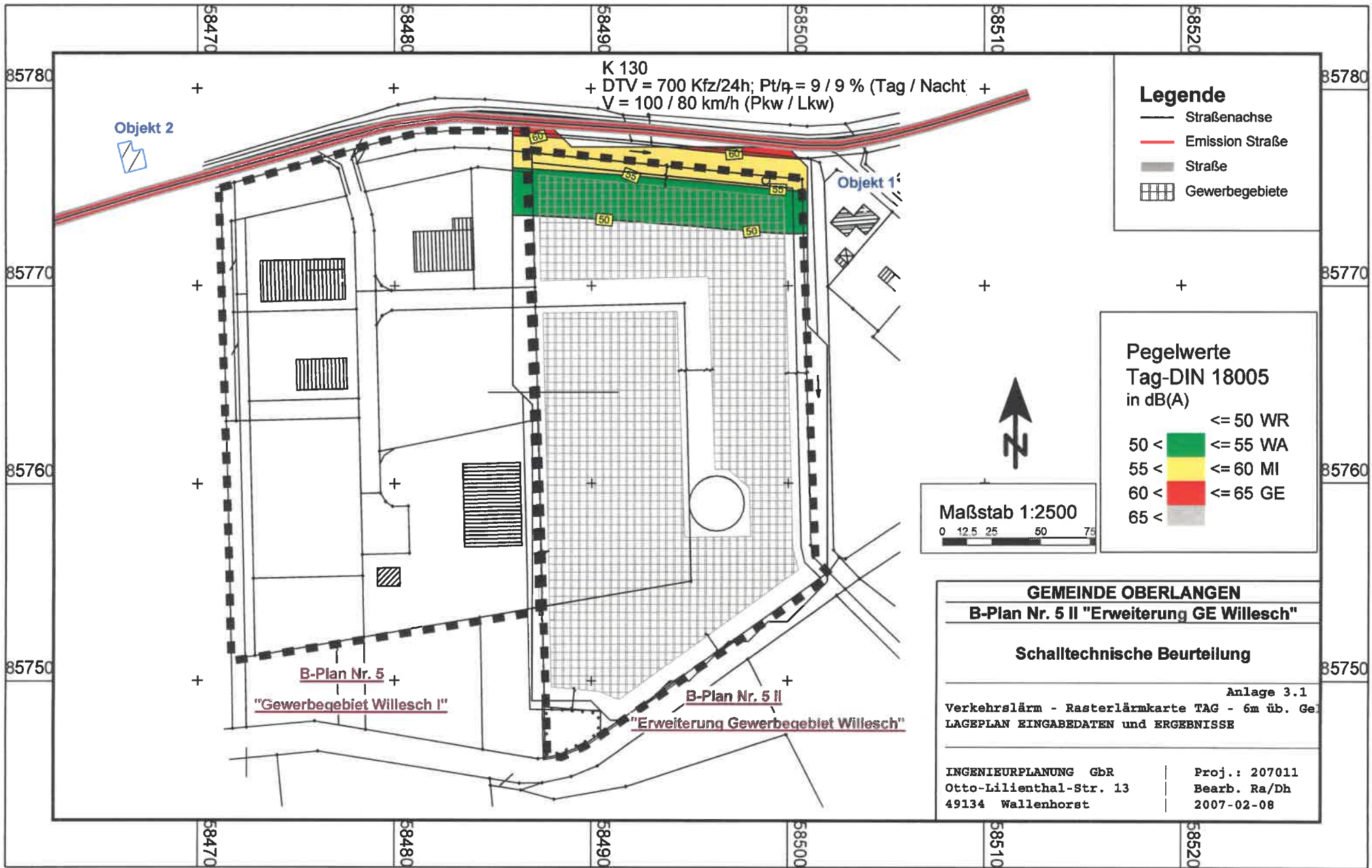
Immissionsort	Nutzung	Geschos	HR	OW,T dB(A)	OW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
Objekt 1 AWB	WA	EG		55	---	56,9	---	1,9	0,0
Objekt 1	WA	EG	SW	55	40	54,5	39,5	-0,5	-0,5
Objekt 1	WA	1. OG	SW	55	40	54,9	39,9	-0,1	-0,1
Objekt 1	WA	EG	NW	55	40	53,9	38,9	-1,1	-1,1
Objekt 1	WA	1. OG	NW	55	40	54,4	39,4	-0,6	-0,6
Objekt 2	MI	EG	O	60	45	55,3	40,3	-4,7	-4,7
Objekt 2	MI	1. OG	O	60	45	55,7	40,7	-4,3	-4,3
Objekt 2	MI	EG	S	60	45	55,3	40,3	-4,7	-4,7
Objekt 2	MI	1. OG	S	60	45	55,7	40,7	-4,3	-4,3
Objekt 2	MI	EG	W	60	45	41,8	26,8	-18,2	-18,2
Objekt 2	MI	1. OG	W	60	45	42,4	27,4	-17,6	-17,6

**Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"**  
**Zusammenstellung der Beurteilungspegel**  
**- GEWERBELÄRM -**  
**04 GE gesamt Var. 2 (07-02-08)**

Anlage  
2.2

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Geschoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
OW,T	dB(A)	Orientierungswert Tag
OW,N	dB(A)	Orientierungswert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrN



K 130  
 + DTV = 700 Kfz/24h; Pt/pt = 9 / 9 % (Tag / Nacht) +  
 V = 100 / 80 km/h (Pkw / Lkw)

**Legende**

- Straßenachse
- Emission Straße
- Straße
- ▧ Gewerbegebiete

**Pegelwerte**  
 Tag-DIN 18005  
 in dB(A)

≤ 50	WR
50 <	≤ 55 WA
55 <	≤ 60 MI
60 <	≤ 65 GE
65 <	

**Maßstab 1:2500**

0 12.5 25 50 75

**GEMEINDE OBERLANGEN**  
**B-Plan Nr. 5 II "Erweiterung GE Willesch"**

**Schalltechnische Beurteilung**

Anlage 3.1  
 Verkehrslärm - Rasterlärmkarte TAG - 6m üb. Gel.  
 LAGEPLAN EINGABEDATEN und ERGEBNISSE

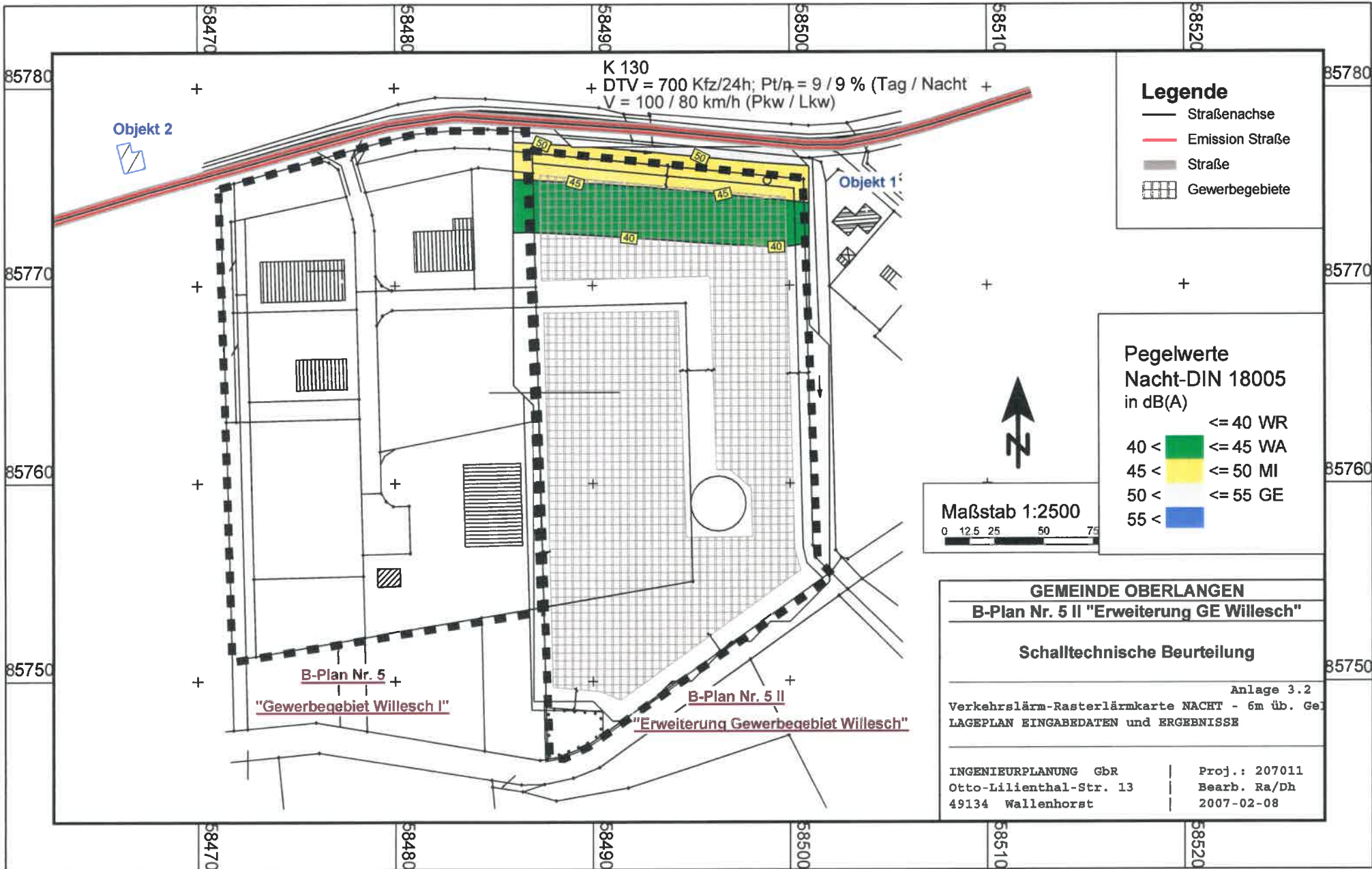
INGENIEURPLANUNG GbR Otto-Lilienthal-Str. 13 49134 Wallenhorst	Proj.: 207011 Bearb. Ra/Dh 2007-02-08
--	---

Objekt 2

Objekt 1

B-Plan Nr. 5  
 "Gewerbegebiet Willesch I"

B-Plan Nr. 5 II  
 "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"



**Legende**

- Straßenachse
- Emission Straße
- Straße
- ▨ Gewerbegebiete

**Pegelwerte  
Nacht-DIN 18005  
in dB(A)**

- ≤ 40 WR
- 40 < ≤ 45 WA
- 45 < ≤ 50 MI
- 50 < ≤ 55 GE
- 55 < (Blue)

Maßstab 1:2500  
0 12.5 25 50 75

**GEMEINDE OBERLANGEN**  
**B-Plan Nr. 5 II "Erweiterung GE Willesch"**  
**Schalltechnische Beurteilung**  
 Anlage 3.2  
 Verkehrslärm-Rasterlärmkarte NACHT - 6m üb. Ge  
 LAGEPLAN EINGABEDATEN und ERGEBNISSE  
 INGENIEURPLANUNG Gbr | Proj.: 207011  
 Otto-Lilienthal-Str. 13 | Bearb. Ra/Dh  
 49134 Wallenhorst | 2007-02-08

K 130  
 + DTV = 700 Kfz/24h; Pt/n = 9 / 9 % (Tag / Nacht) +  
 V = 100 / 80 km/h (Pkw / Lkw)

Objekt 2

Objekt 1

B-Plan Nr. 5  
 "Gewerbegebiet Willesch I"

B-Plan Nr. 5 II  
 "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"

Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"  
 Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A)/m2  
 01 GE gesamt Var. 1 (07-02-08)

Anlage  
4.1

Schallquelle	00-01 Uhr dB(A)	01-02 Uhr dB(A)	02-03 Uhr dB(A)	03-04 Uhr dB(A)	04-05 Uhr dB(A)	05-06 Uhr dB(A)	06-07 Uhr dB(A)	07-08 Uhr dB(A)	08-09 Uhr dB(A)	09-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)	
GE 1 (65/50)	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	50,0	50,0	
GE 2 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 3 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 4 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 5 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 6 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 7 (62,5/47,5)	47,5	47,5	47,5	47,5	47,5	47,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	47,5	47,5
GE 8 (65/50)	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	50,0	50,0	
GE 9 (60/45)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0
GE 10 (60/45)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0	



Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
00-01 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
01-02 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
02-03 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
03-04 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
04-05 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
05-06 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
06-07 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
07-08 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
08-09 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
09-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde

Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"  
 Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A)/m2  
 04 GE gesamt Var. 2 (07-02-08)

Anlage  
4.2

Schallquelle	00-01 Uhr dB(A)	01-02 Uhr dB(A)	02-03 Uhr dB(A)	03-04 Uhr dB(A)	04-05 Uhr dB(A)	05-06 Uhr dB(A)	06-07 Uhr dB(A)	07-08 Uhr dB(A)	08-09 Uhr dB(A)	09-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
GE 7 (57,5/42,5)	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	42,5	42,5
GE 8 (60/45)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0
GE 9 (57,5/42,5)	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	42,5	42,5
GE 10 (57,5/42,5)	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	57,5	42,5	42,5
GE 11 (60/45)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0
GE 1 (65/50)	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	50,0	50,0
GE 2 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 3 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 4 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 5 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5
GE 6 (67,5/52,5)	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	67,5	52,5	52,5

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
00-01 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
01-02 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
02-03 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
03-04 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
04-05 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
05-06 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
06-07 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
07-08 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
08-09 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
09-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde

Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"  
 Emissionspegelberechnung Straße  
 - 11 Verkehrslärm im GE (07-02-08) -

Anlage  
5

Straße	KM	LmE tags dB(A)	LmE nachts dB(A)	DTV Kfz/24h	PT %	PN %	M/Tag (Faktor)	M/Nacht (Faktor)	Lm25 tags dB(A)	Lm25 nachts dB(A)	v Pkw km/h	v Lkw km/h	D vT dB(A)	D vN dB(A)	D StrO dB(A)	Steigung %	D Stg dB(A)
K 130	0,000	53,9	45,1	700	9,0	9,0	0,060	0,008	55,9	47,2	100,0	80,0	-0,1	-0,1	-2,0	0,0	0,0

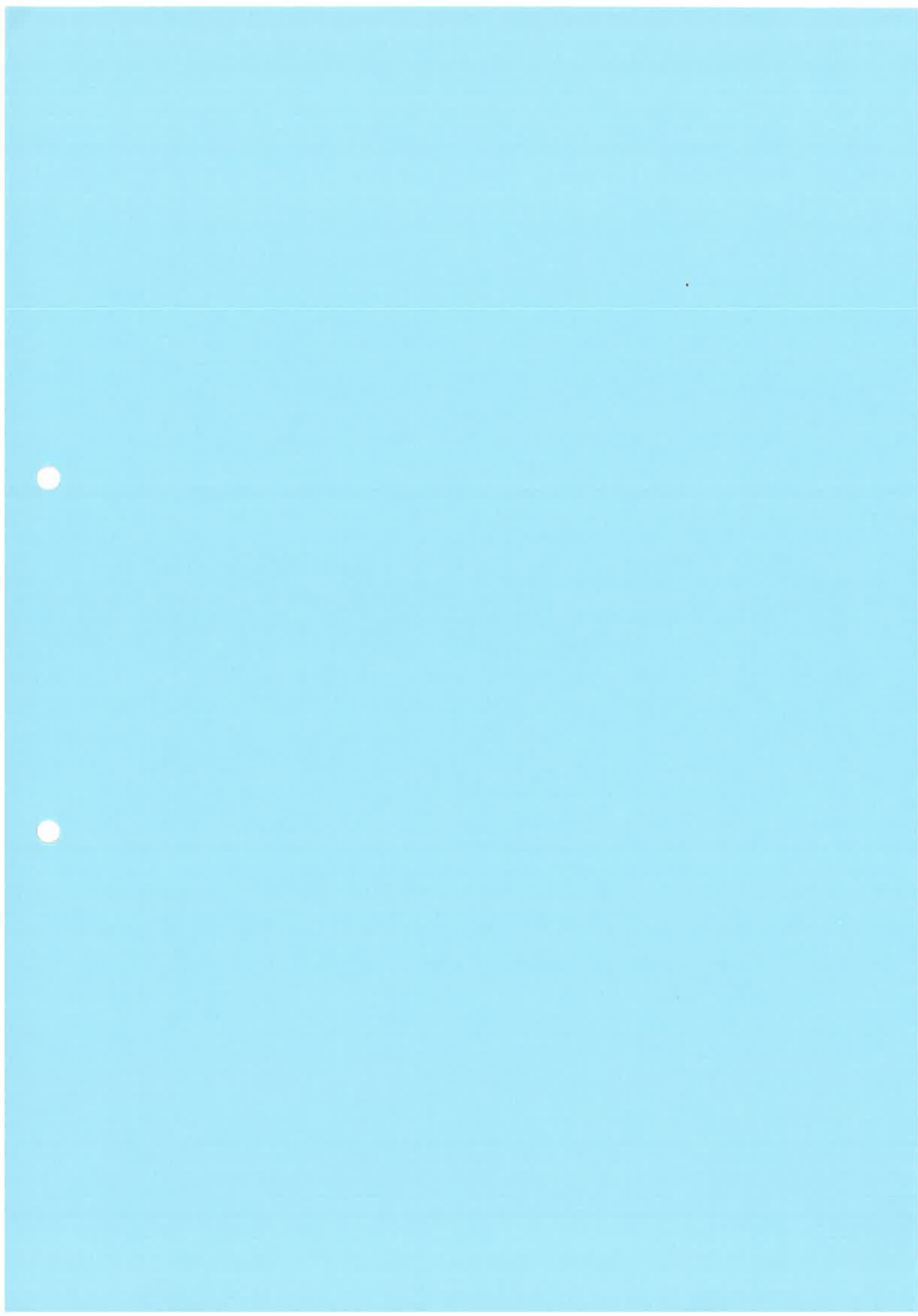
**Gemeinde Oberlangen - B-Pl. 5 II "Erweiterung Gewerbegebiet Willesch"**  
**Emissionspegelberechnung Straße**  
**- 11 Verkehrslärm im GE (07-02-08) -**

Anlage  
5

Straße	KM	LmE	LmE	DTV	PT	PN	M/Tag (Faktor)	M/Nacht (Faktor)	Lm25	Lm25	v Pkw	v Lkw	D vT	D vN	D StrO	Steigung	D Stg
		tags	nachts						tags	nachts							
		dB(A)	dB(A)	Kfz/24h	%	%			dB(A)	dB(A)	km/h	km/h	dB(A)	dB(A)	dB(A)	%	dB(A)

**Legende**

Straße		Straßenname
KM		Kilometrierung
LmE tags	dB(A)	Emissionspegel tags
LmE nachts	dB(A)	Emissionspegel nachts
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
PT	%	Lkw-Anteil, tags
PN	%	Lkw-Anteil, nachts
M/Tag (Faktor)		Taganteil
M/Nacht (Faktor)		Nachtanteil
Lm25 tags	dB(A)	Pegel in 25m Abstand, tags
Lm25 nachts	dB(A)	Pegel in 25m Abstand, nachts
v Pkw	km/h	Geschwindigkeit Pkw
v Lkw	km/h	Geschwindigkeit Lkw
D vT	dB(A)	Zuschlag für Geschwindigkeit tags
D vN	dB(A)	Zuschlag für Geschwindigkeit nachts
D StrO	dB(A)	Zuschlag für Straßenoberfläche
Steigung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
D Stg	dB(A)	Zuschlag für Steigung





# Bestandteil der Urschrift

**Brutvogelkartierung und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zur geplanten Bebauung einer etwa 6 Hektar großen Fläche am „Hohen Eschweg“ in Oberlangen (Landkreis Emsland) in 2020.**

**Von Diplom – Biologe  
Klaus – Dieter Moormann  
Antoniusstraße 35  
49 811 Lingen**

**Im Auftrag  
Der Gemeinde Oberlangen**

## **1. Einleitung :**

Die geplante Bebauung einer etwa sechs Hektar großen Fläche am westlichen Ortsrand von Oberlangen erforderte eine Brutvogelerfassung und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zu der geplanten Maßnahme. Gegebenenfalls sind Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu unterbreiten.

## **2. Gebietsbeschreibung:**

Die etwa sechs Hektar große Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Oberlangen an den Ortsstraßen „Hoher Eschweg“ und dem „Mühlenweg“. Sie umfaßt zum größeren Anteil eine Ackerfläche, ferner am östlichen Rand eine von Laubgehölzen dominierte, jüngere Gehölzanpflanzung, am westlichen Rand eine aus älteren Laubgehölzen bestehendes Laubgehölz und Baumreihen entlang der beiden Ortsstraßen. Nach Osten schließt sich bereits eine Wohnbebauung an die Planungsfläche an, nach Süden ein Gewerbegebiet, im Nordwesten Hofstellen mit Randholzungen, ansonsten weitere Ackerflächen.

## **3. Brutvogelerfassung :**

Die Erfassung des Brutvogelbestandes erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et.al 2005) vornehmlich nach revieranzeigenden Merkmalen. Insgesamt wurden sechs Tageskontrollen am 21.03; 04.04; 26.04; 13.05; 27.05 und 17.06.2020 und eine Nacht- beziehungsweise Dämmerungskontrolle am 17.06.2020 durchgeführt.

In die Erfassung wurden auch Reviernachweise außerhalb der Planungsfläche einbezogen, um etwaige Beziehungen zur Planungsfläche zu berücksichtigen.

In der beiliegenden Karte wurden die derart nachgewiesenen Reviere als Punktvorkommen signiert. Dabei fanden die nachfolgend aufgeführten Abkürzungen für die Artnamen Verwendung. Angegeben wird auch der Rote Liste Status Niedersachsens 2015 (Status 3 = Bestandsgefährdet), sofern ein solcher vorlag. Die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten wurden mit einem §§ - Symbol versehen, alle anderen Arten gelten nach dem Gesetz als besonders geschützt §.

Im einzelnen konnten folgende Reviernummern der Brutvogelarten im Plangebiet (BP) und in der Umgebung des Planungsbereichs (U) ermittelt werden.



Art	Abkürzung	Rev BP	RevU	RLN	Schutz
Blaumeise	Bm	3	1	/	§
Zilpzalp	Zi	3	1	/	§
Amsel	A	2	/	/	§
Mönchsgrasmücke	Mg	2	1	/	§
Buchfink	B	1	1	/	§
Grünfink	Gf	1	2	/	§
Rotkehlchen	R	1	/	/	§
Singdrossel	Sd	1	/	/	§
Misteldrossel	Md	1	/	/	§
Kohlmeise	K	1	3	/	§
Sumpfmeise	Sum	1	/	/	§
Kleiber	Kl	1	/	/	§
Schafstelze	Ss	1	/	/	§
Eichelhäher	Ei	1	/	/	§
Elster	El	1	/	/	§
Ringeltaube	Rt	1	/	/	§
Fasan	Fa	1	1	/	§
Zaunkönig	Zk	/	2	/	§
Haussperling	H	/	1	/	§

#### 4. Diskussion der Ergebnisse der Brutvogelerfassungen :

Insgesamt konnten auf der Planungsfläche einschließlich der sie begleitenden Baumreihen entlang der Straßen 17 Brutvogelarten und 23 Reviere festgestellt werden. Von den nachgewiesenen Arten wird derzeit keine in der Roten Liste Niedersachsens als bestandsgefährdet geführt. Alle Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung geschützt, streng geschützte Arten fehlten. Von den 17 nachgewiesenen Brutvogelarten wiesen mit Schafstelze und Fasan zwei Arten beziehungsweise zwei Reviere eine direkte Bindung an die Ackerfläche auf. Beide Arten brüten am Boden. Die übrigen 15 Arten sind eng an Gehölze und deren Standorte gebunden. Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise und Kleiber sind Baumhöhlenbrüter und nehmen auch künstliche Nisthilfen an, die anderen Arten Freibrüter in Gehölzen.

In der Umgebung der Planungsfläche konnten insgesamt neun Arten und dreizehn Reviere nachgewiesen werden. Das Fasanrevier nördlich der Planungsfläche dürfte teilweise mit dieser überlappen. Die Reviere aller anderen außerhalb der Planungsfläche nachgewiesenen Arten wiesen keine Beziehung zu dieser auf.

## **5. Betroffenheit der nachgewiesenen Brutvogelarten von der geplanten Bebauung:**

Von der geplanten Bebauung wären die beiden auf der Ackerfläche nachgewiesenen Reviere von Schafstelze und Fasan betroffen, ferner alle Arten und Reviere der flächig ausgebildeten Gehölze. Es wären dies jeweils zwei Reviere von Amsel, Mönchsgrasmücke, Blaumeise und Zilpzalp sowie je ein Revier von Elster, Eichelhäher, Kleiber, Kohlmeise, Singdrossel, Rotkehlchen, Buchfink, Misteldrossel, Grünfink und Ringeltaube. Die Reviere dieser Arten würden im Zuge der Bebauung und Gehölzrodungen aufgegeben und müßten in die Umgebung ausweichen. Da es sich um weit verbreitete und relativ häufige Arten handelt und hinreichend Ausweichräume geeigneter Habitatstruktur in der Umgebung vorhanden sind, ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulationen dieser Arten zu erwarten. Für die Baumhöhlenbrüter Kohlmeise, Blaumeise und Kleiber ließe sich die Umsiedlung durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen fördern. Bei allen anderen betroffenen Arten und ihre Reviere sind keine umsiedlungsfördernden Maßnahmen möglich.

Für die Reviervorkommen von Sumpfmeise, Kohlmeise, Zilpzalp und Blaumeise in den straßenbegleitenden, linearen Gehölzstrukturen am Hohen Eschweg und Mühlenweg wird von keiner Betroffenheit ausgegangen, sofern diese Gehölze im Zuge der Planung erhalten bleiben. Gleiches gilt für die Reviere außerhalb der Planungsfläche, da sie keine Beziehung zu dieser aufwiesen oder wie bei einem Fasanrevier nur eine randliche Überschneidung mit der Planungsfläche.

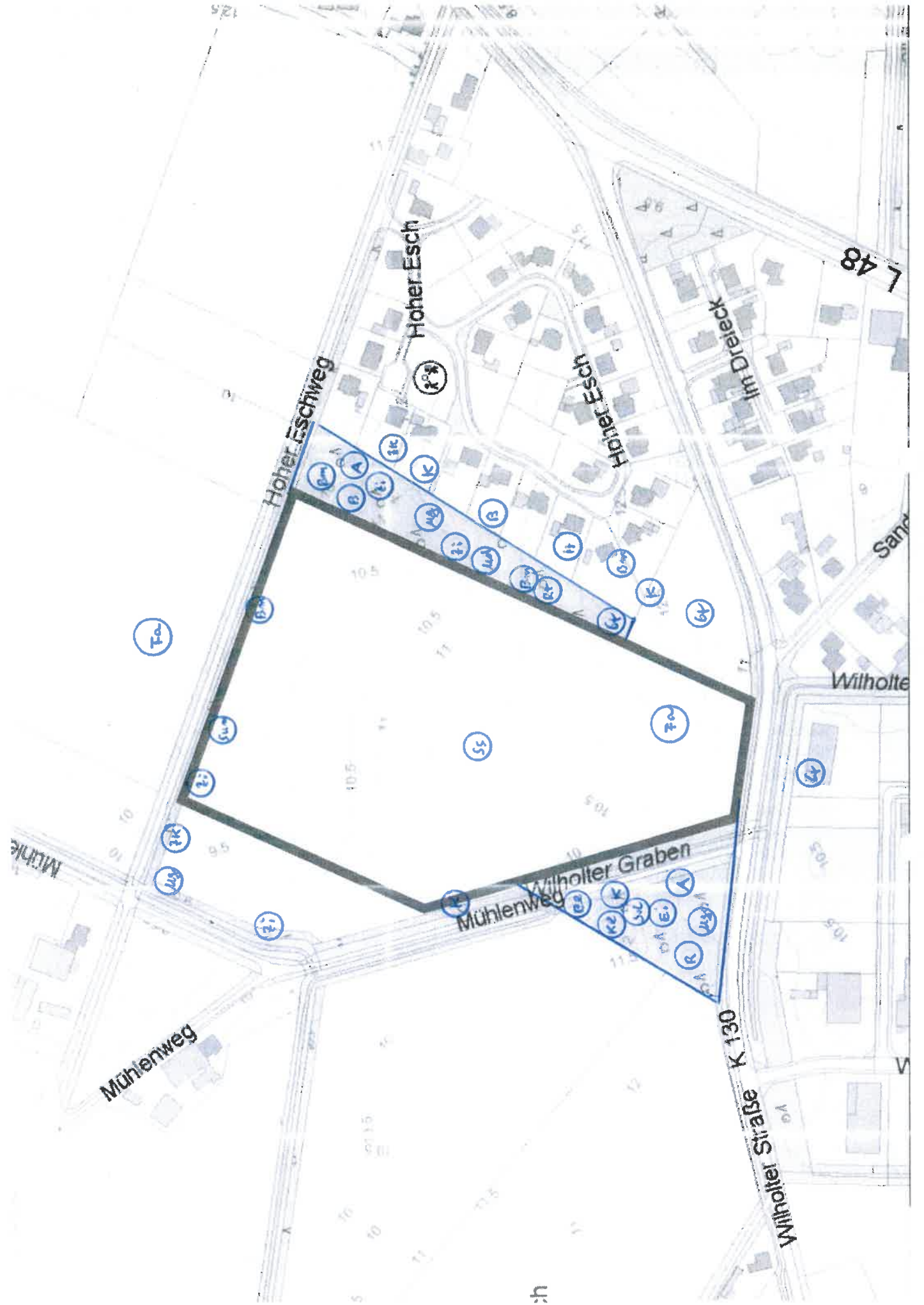
## **6. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Bebauung aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten :**

**Die geplante Bebauung ist aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten artenschutzrechtlich unbedenklich, wenn die nachfolgend aufgeführten, die Umsiedlung fördernden Maßnahmen umgesetzt werden :**

**Anbringung von zwei Kleinmeisennistkästen für die Blaumeise und insgesamt zwei Meisennistkästen für Kohlmeise und Kleiber an Bäumen der Umgebung. Dabei sollten die Kästen untereinander einen räumlichen Abstand von 50 Metern aufweisen.**

**Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz ( Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ) sind Erd-, Bau-, Rodungs- und Erschließungsarbeiten innerhalb der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August nur möglich, wenn zuvor durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten bis zum Ende der Brutperiode an den betroffenen Standorten auszusetzen.**

Bruttovolumen 2020



L 48

Wilholte

Wilholter Straße K 130

Hoher Esch

Hoher Esch

Hoher Eschweg

Mühlenweg  
Wilholter Graben

Mühlenweg

Mühle

ch





- BAUSTATIK & KONSTRUKTIONEN
- TRAGWERKSPLANUNGEN
- HOCH- & INGENIEURBAUTEN
- THERMISCHE BAUPHYSIK

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

DIPL.-ING. FRANZ KOCK

- BAUGRUNDERKUNDUNGEN
- ALTLASTUNTERSUCHUNGEN
- BAUGRUNDGUTACHTEN
- GRÜNDUNGSGUTACHTEN

49716 MEPPEN/EMS • Geibelstraße 10 - 14 • Telefon (0 59 31) 1 80 22 • Telefax (0 59 31) 8 71 12 • Kock-Meppen@t-online.de

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
Dipl.-Ing. Franz Kock • Geibelstraße 10 - 14 • 49716 Meppen

**Büro für Landschaftsplanung,  
Dienstleistungen und Projektmanagement**  
**DIPL.-ING. THOMAS HONNIGFORT**  
**Nordring 21**

**D-49733 Haren (Ems)**

- Sachverständiger für:
- BAUGRUND
  - ALTLASTEN
  - GRÜNDUNGSBAUTEILE
  - BAUSTATIK
  - BAUKONSTRUKTIONEN
  - BAUPHYSIK
  - BAUSCHÄDEN
  - BEWEISSICHERUNGEN

**Bestandteil der Urschrift**

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

BED/schw

26.11.2001

## BODENERKUNDUNGEN MITTELS

## RAMMKERNSONDIERUNGEN

## KF-WERT- ERMITTLUNG

**B 1 7 4 8**

**Bauvorhaben:**

**Bebauungsplan Nr. 8**

**“Hoher Esch“**

**der Gemeinde Oberlangen**

**Auftraggeber:**

**Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort**

**Nordring 21**

**D-49733 Haren (Ems)**

## **1. ALLGEMEINES**

**In Abstimmung mit dem Planungsbüro Honnigfort, Haren wurden wir beauftragt, Bodenerkundungen mittels Rammkernsondierungen für den Bebauungsplan Nr. 8 „Hoher Esch“ der Gemeinde Oberlangen durchzuführen.**

**Hierbei soll der anstehende Untergrund sowie der Grundwasserstand und die Durchlässigkeit (kf-Werte) einzelner Sedimente ermittelt werden.**

**Der Bereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1, Lageplan, aufgezeichnet.**

**Wie aus den weiteren Anlagen ersichtlich ist, wurden drei Rammkernsondierungen, (RKS,  $\varnothing$  40 und 60 mm) bis max. 6.00 m Tiefe unter Oberkante Bohransatzpunkt am 08.11.2001 abgeteuft.**

### **1.1. BOHRPROFILE**

**Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen (RKS) wurden in den Bohrprofilen gemäß DIN 4023 aufgezeichnet. Aus diesen Bohrprofilen können die Bodenarten, Mächtigkeiten, Beimengungen (humos usw.), sowie der jeweilige Grundwasserstand entnommen werden.**

**Von jeder Sedimentart wurden gestörte Bodenproben entnommen und in luftdichten Behältern zwecks erforderlicher Laboruntersuchung gelagert.**

### **1.2 HÖHENVERMESSUNG**

**Bei den Bodenerkundungen am 08.11.2001 wurde keine Höhennivellement durchgeführt.**

**Die Ansatzpunkte der RKS beziehen sich auf Geländeoberkante.**

## **2. UNTERGRUND**

**Als Deckschicht wurde ein humoser Feinsand (Mu) in einer Mächtigkeit von rd. 0.40 m erbohrt.**

**Unterlagert wird die Deckschicht überwiegend von einem Feinsand bis zur max. Endteufe von 6.00 m unter Gelände.**

**Nur im Ansatzpunkt RKS 3 wurde im Tiefenbereich zwischen 1.00 und 1.40 m Tiefe unter Gelände ein Schluff, der eine steife Konsistenz besitzt angetroffen.**

**Einzelheiten zur Schichtenfolge sind den Anlagen 2 - 4 zu entnehmen.**

### 3. GRUNDWASSER

Bei der Sondierarbeit zur Bodenerkundung am 08.11.2001 wurde Grundwasser in einer Tiefe von zwischen 3.10 m und 4.60 m unter Oberkante Gelände angetroffen. (Klopfnachweis in der Sonde)

### 4. ERGEBNISSE

#### 4.1 Kf-Wert-Bestimmung

Probe	Entnahmestelle	Tiefe in m	kf-Wert
1	RKS 1	0.40 – 1.70	$7.7 * 10^{-5}$
2	RKS 2	1.10 – 2.00	$7.7 * 10^{-5}$
3	RKS 3	2.00 – 3.70	$1.7 * 10^{-4}$

[siehe Anlagen 5 - 7]

### 5. SCHLUSSFOLGERUNG

Die ausgeführte Bodenaufschluss gibt eine exakte Aussage über die Bodenschichtung nur für den Untersuchungspunkt. Für die dazwischenliegenden Bereiche sind nur Wahrscheinlichkeitsaussagen möglich.

Der untersuchte Boden ist für eine Versickerung geeignet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, das die Drainstränge für die Versickerung des Oberflächenwassers unterhalb des humosen Bodens anzuordnen sind. Der Abstand UK Drainrohr bis zum mittleren Grundwasserspiegel sollte mindestens 1.00 m betragen.

**Hinweis:** Im Bereich des bindigen Untergrundes (Schluff) ist mit einem evtl. Aufstau des anfallenden Niederschlagswassers oberhalb dieser zu rechnen. Infolge der sehr geringen Durchlässigkeit dieses Sedimentes ist ein evtl. Aufbrechen bzw. Entfernung der Schicht zu empfehlen. Die Ausdehnung des bindigen Bodens ist örtlich zu ermitteln, gegebenenfalls ist ein Ortstermin mit dem Unterzeichner zu bestellen.

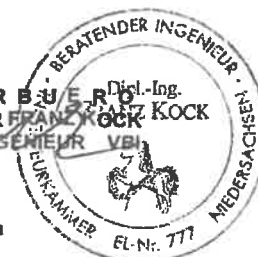
Bei evtl. noch anstehenden Rückfragen steht der Unterzeichner zur Verfügung.

aufgestellt:

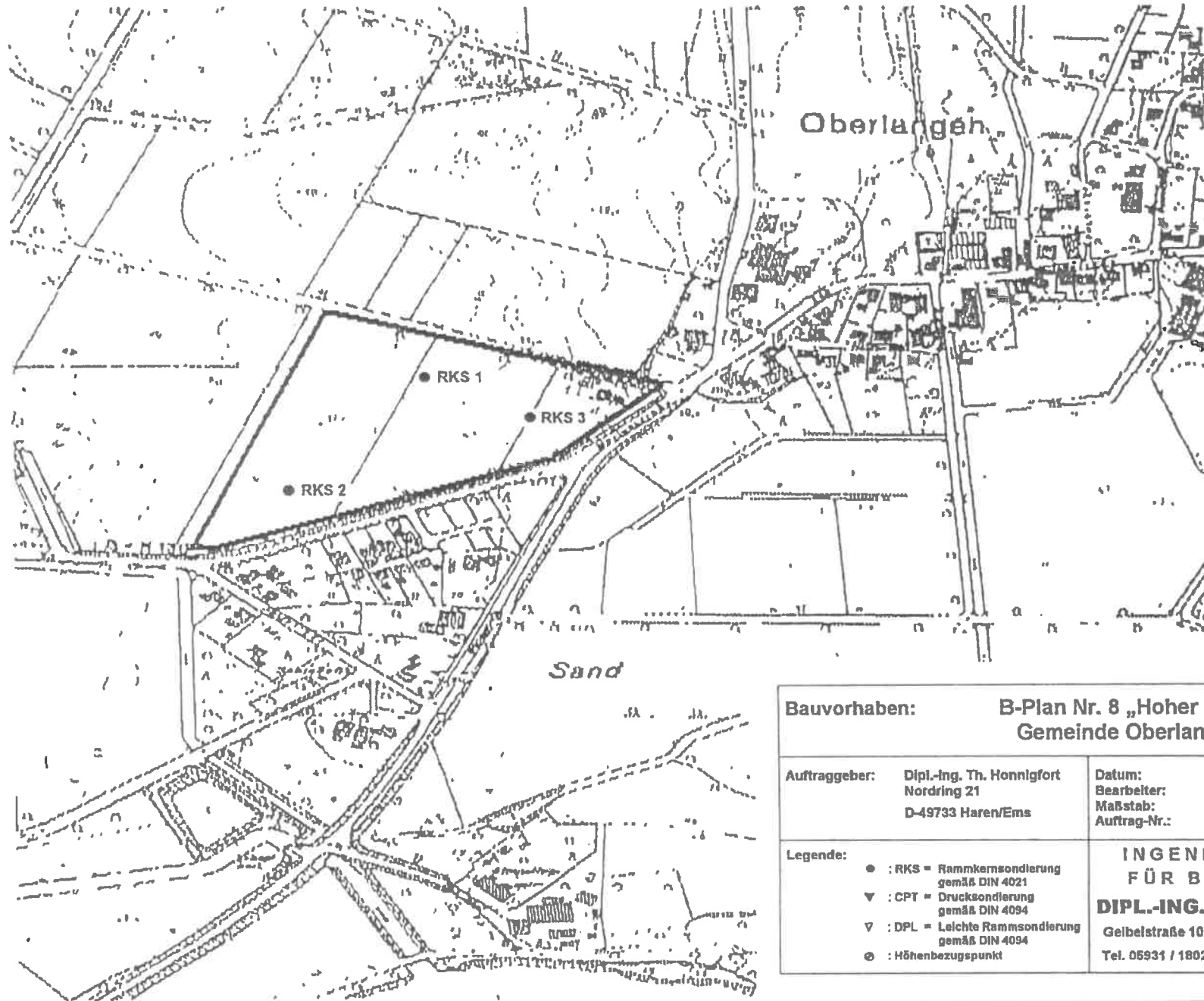
Meppen, den 26. November 2001

Anlagen: 1 : Lageskizze  
2-4 : Schichtenprofile der Rammkernsondierungen  
5-7 : Sieblinien, Durchlässigkeitsbeiwerte

INGENIEURBÜRO  
DIPLOM-INGENIEUR FRANZ KOCK  
BERATENDER INGENIEUR VBI







Bauvorhaben:

B-Plan Nr. 8 „Hoher Esch“  
Gemeinde OberlangenAuftraggeber: Dipl.-Ing. Th. Honnigfort  
Nordring 21  
D-49733 Haren/EmsDatum: 12.11.2001  
Bearbeiter: Sta.  
Maßstab: -  
Auftrag-Nr.: B 1748

Legende:

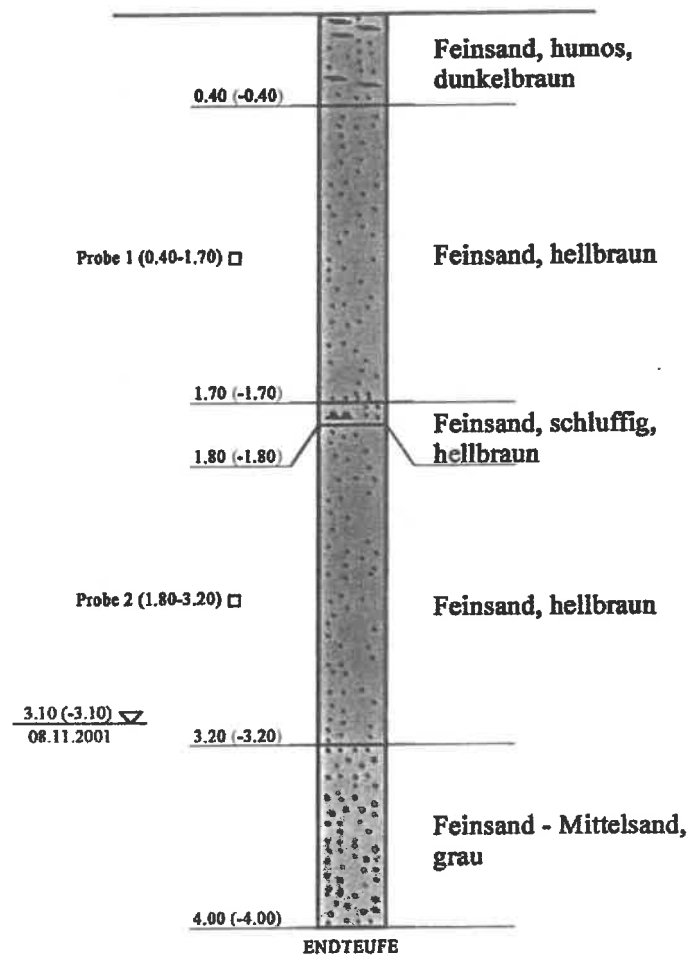
- : RKS = Rammkernsondierung  
gemäß DIN 4021
- ▼ : CPT = Drucksondierung  
gemäß DIN 4094
- ▽ : DPL = Leichte Rammsondierung  
gemäß DIN 4094
- ⊙ : Höhenbezugspunkt

**INGENIEURBÜRO  
FÜR BAUWESEN**  
**DIPL.-ING. FRANZ KOCK**  
Gelbelstraße 10 – 14, D-49716 Meppen  
Tel. 06931 / 18022 \* Fax.: 06931 / 87112

# Rammkernsondierung (RKS) gemäß DIN 4021

## RKS 1

rel. Höhe: 0.00 m



### Legende RKS



Schluff



Humos/Torf



Feinsand



Mittelsand

Durchmesser: 40 und 60 mm

**Ingenieurbüro**  
**Dipl.-Ing. FRANZ KOCK**  
 Geibelstraße 10 \* 49716 Meppen  
 Tel.: 05931/18022-23 \* Fax.: 87112

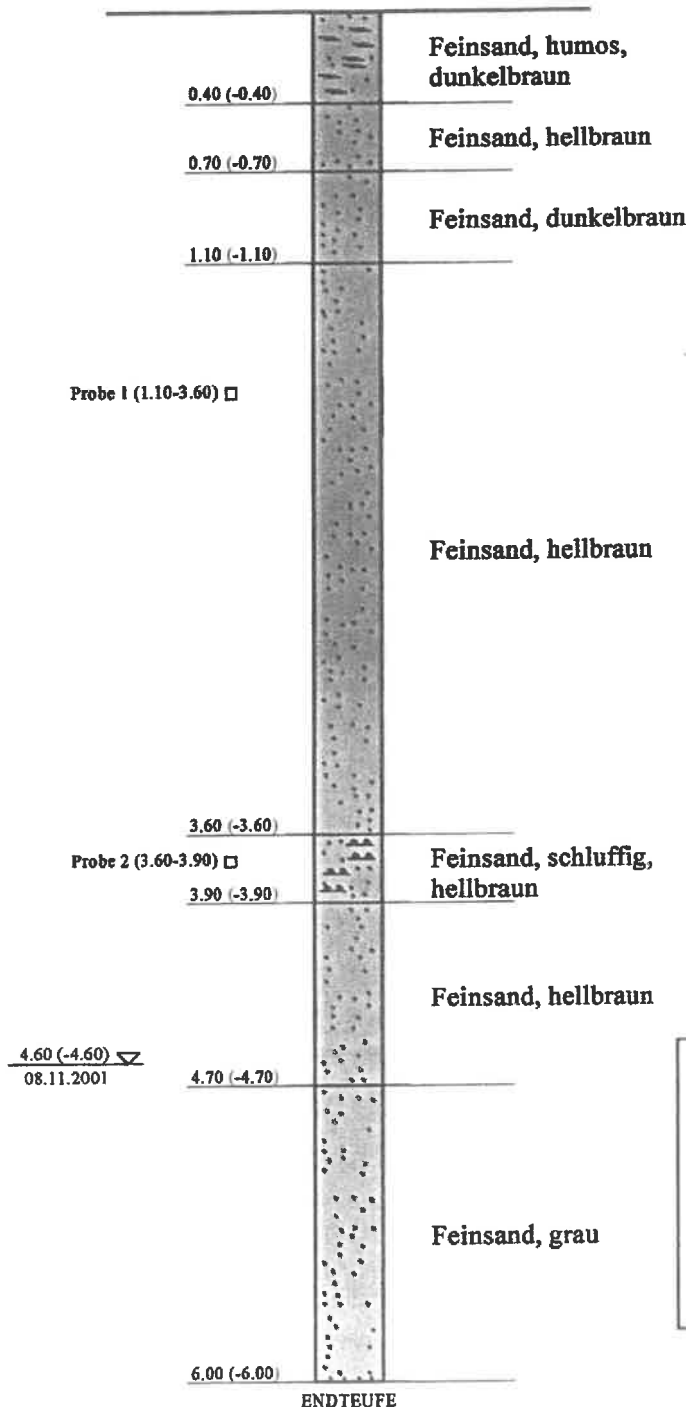
**Bauvorhaben:** B-Plan Nr. 8 "Hoher Esch"  
 Gemeinde Oberlangen  
**Auftraggeber:** Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
 Nordring 21 - 49733 Haren/Ems

**Auftrag-Nr.:** B 1748  
**Anlage-Nr.:** 3  
**Ausgeführt:** Herr Vieljans  
**Datum:** 08.11.2001

## Rammkernsondierung (RKS) gemäß DIN 4021

### RKS 2

rel. Höhe: 0.00 m



**Legende RKS**

- Schluff
- Feinsand
- Humos/Torf

Durchmesser: 40 und 60 mm

**Ingenieurbüro**  
**Dipl.-Ing. FRANZ KOCK**  
 Geibelstraße 10 \* 49716 Meppen  
 Tel.:05931/18022-23 \* Fax.:87112

**Bauvorhaben:** B-Plan Nr. 8 "Hoher Esch"  
 Gemeinde Oberlangen

**Auftrag-Nr.:** B 1748  
**Anlage-Nr.:** 4

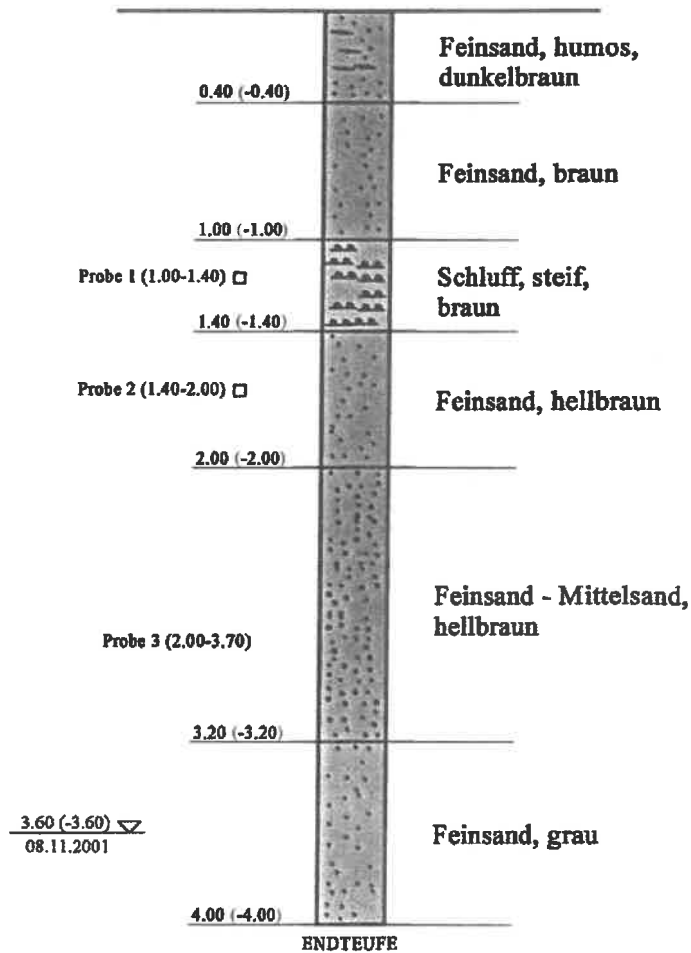
**Auftraggeber:** Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
 Nordring 21 - 49733 Haren/Ems

**Ausgeführt:** Herr Vieljans  
**Datum:** 08.11.2001

## Rammkernsondierung (RKS) gemäß DIN 4021

### RKS 3

rel. Höhe: 0.00 m



#### Legende RKS



Schluff



Humos/Torf



Feinsand



Mittelsand

Durchmesser: 40 und 60 mm

DIPL.-ING. FRANZ KOCK VBI

Geibelstraße 10 +14  
 D-49716 Meppen/Ems  
 Tel.: 05931/98020 \* Fax.: 87112

Bearbeiter: Herr Vieljans

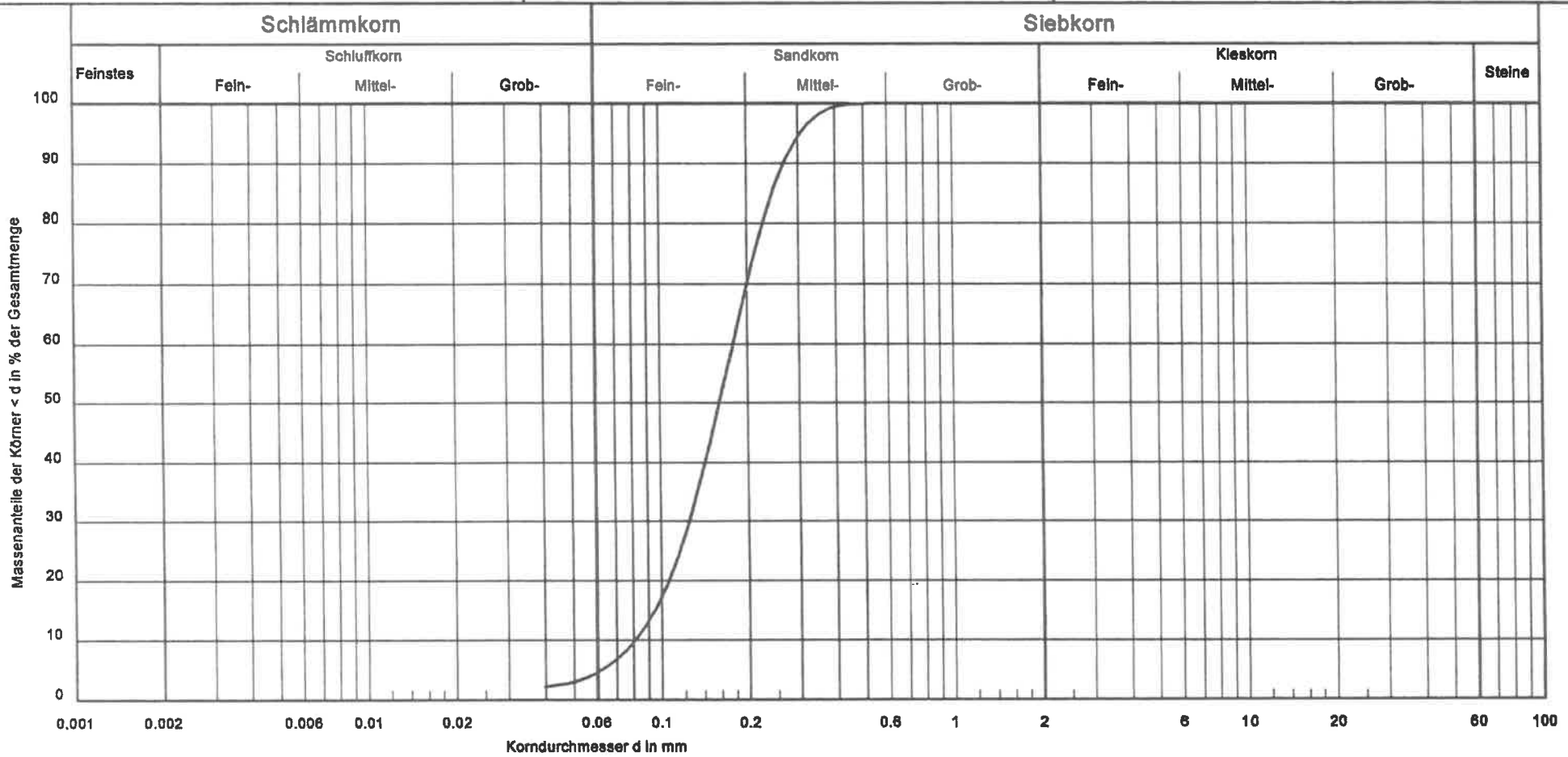
Datum: 09.11.2001

**Körnungslinie = Kf-Wert**  
**B-Plan Nr. 8 "Hoher Esch"**  
**Gemeinde Oberlangen**

Prüfungsnummer: 1

Probe entnommen am: 08.11.2001

Art der Entnahme: gestört



Bezeichnung:		Bemerkungen:	B 1748 Anlage: 5
Bodenart:	fs, ms		
Tiefe:	0.40 - 1.70		
U/C <sub>e</sub> :	2.2/1.1		
Entnahmestelle:	RKS 1		
k [m/s] (Hazen):	7.7 * 10 <sup>-6</sup>		
T/U/S/G [%]:	4.6/95.4/-		

DIPL.-ING. FRANZ KOCK VBI

Gelbelstraße 10 +14

D-49718 Meppen/Ems

Tel.: 05931/98020 \* Fax.: 87112

Bearbeiter: Herr Vieijans

Datum: 08.11.2001

### Körnungslinie = Kf-Wert

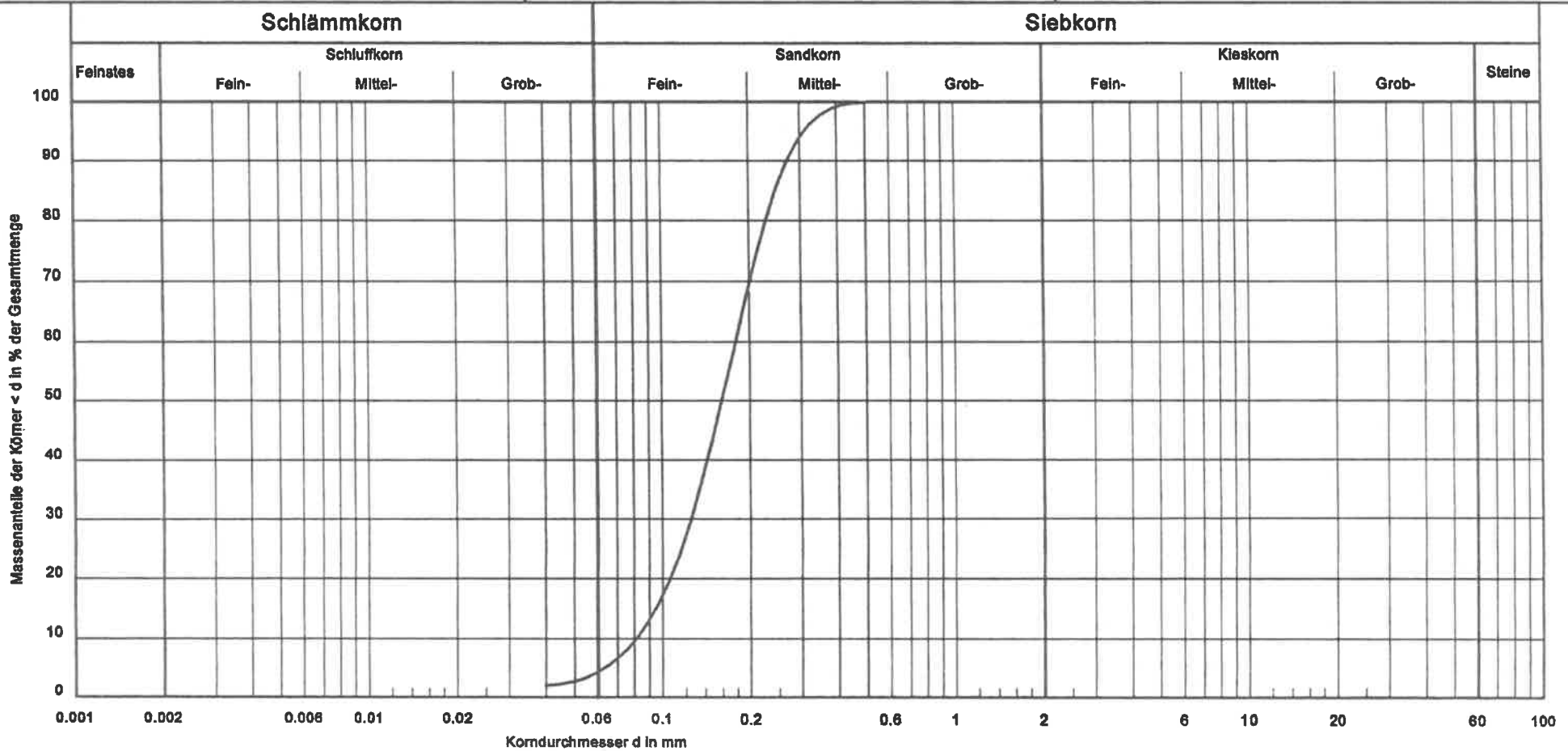
B-Plan Nr. 8 "Hoher Esch"

Gemeinde Oberlangen

Prüfungsnummer: 2

Probe entnommen am: 08.11.2001

Art der Entnahme: gestört



Bezeichnung:	
Bodenart:	fS, m $\bar{s}$
Tiefe:	1.10 - 2.00
U/C <sub>2</sub> :	2.2/1.1
Entnahmestelle:	RKS 2
k [m/s] (Hazen):	7.7 * 10 <sup>-5</sup>
T/U/S/G [%]:	- /4.5/95.5/ -

Bemerkungen:

B 1748  
 Anlage:  
 6

DIPL.-ING. FRANZ KOCK VBI

Geibelstraße 10 +14

D-49716 Meppen/Ems

Tel.: 05931/98020 \* Fax.: 87112

Bearbeiter: Herr Vieljans

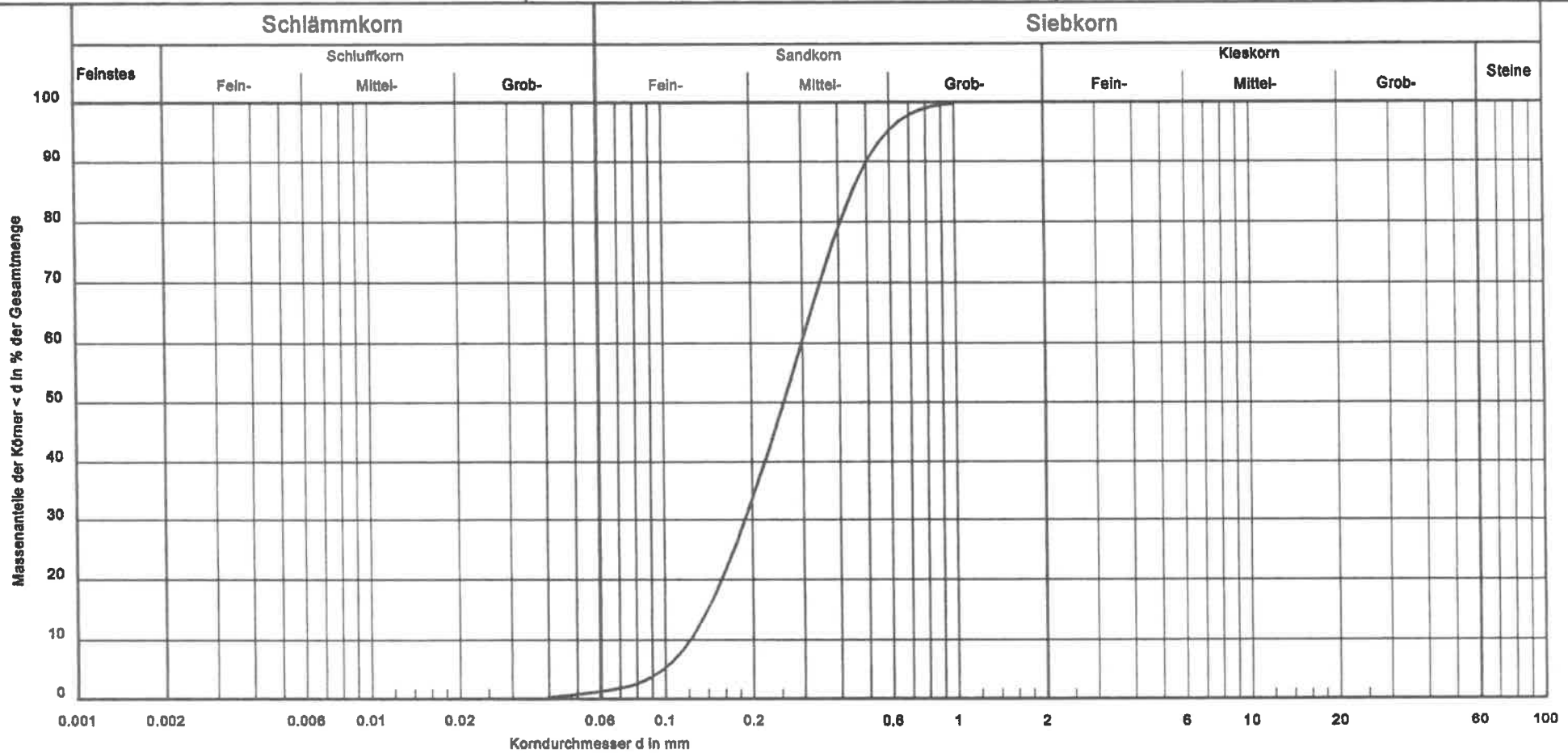
Datum: 09.11.2001

**Körnungslinie = Kf-Wert**  
**B-Plan Nr. 8 "Hoher Esch"**  
**Gemeinde Oberlangen**

Prüfungsnummer: 3

Probe entnommen am: 08.11.2001

Art der Entnahme: gestört



Bezeichnung:	
Bodenart:	mS, f <sub>s</sub>
Tiefe:	2.00 - 3.70 m
U/C <sub>s</sub> :	2.4/1.0
Entnahmestelle:	RKS 3
k [m/s] (Hezen):	1.7 * 10 <sup>-4</sup>
T/U/S/G [%]:	- / 1.3/98.7 / -

Bemerkungen:

B 1748  
 Anlage:  
 7







**Bestandteil der Urschrift**

Landwirtschaftskammer Weser-Ems – Postfach 28 49 – 26118 Oldenburg

GESCHÄFTSBEREICH  
LANDWIRTSCHAFTSamtgemeinde Lathen  
Bauamt  
Große Straße 3

49762 Lathen

- Ansprechpartner/in  
Herr Schepers
- Unser Zeichen  
3.6-08-01/Schep-F1
- Ihr Zeichen
- Telefon  
04 41 / 8 01 – 4 16
- E-Mail  
ag.immissionschutz@lwk-we.de
- Datum  
16.08.2001

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Lathen  
B-Plangebiet "Alte Gärtnerei" und "Hoher Eschweg" in der Mitgliedsgemeinde  
Oberlangen**

**- Immissionsbeurteilung Landwirtschaft -**

**1 Veranlassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung der Samtgemeinde Lathen in Verbindung mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Alte Gärtnerei“ und „Hoher Eschweg“ in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen wird die Landwirtschaftskammer Weser-Ems von der Samtgemeinde Lathen in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landgesellschaft m.b.H. beauftragt, für den landwirtschaftlichen Betrieb Bernhard Heyers, Marienstraße 14, Oberlangen eine Immissionsbeurteilung vorzunehmen. Vor dem Hintergrund der Geruchsstofffreisetzung aus der Tierhaltung des Betriebes Heyers soll mittels einer immissionsschutzrechtlichen Untersuchung beurteilt werden, wie sich die Geruchsimmissionssituation im Umfeld des genannten Betriebes darstellt, um auf kommunaler Seite Rückschlüsse für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes ziehen zu können.

Zu diesem Zwecke wurde die Hofstelle Heyers von uns aufgesucht und dessen emissionsrelevanten Daten (Viehhaltung/Stall- u. Lüftungstechnik/Haltungsverfahren) erhoben. Der hierfür erforderliche Ortstermin wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Lathen und Niedersäch-

C:\Texte\SCHEPERS\B-Plan Oberlangen\Obstangen\Betrieb Heyers 16-08-01.doc

■ Mars-la-Tour-Straße 1 - 13  
26121 Oldenburg

■ Telefon: 04 41 / 8 01 – 3 08  
Fax: 04 41 / 8 01 – 3 86  
E-Mail: ag.immissionschutz@lwk-we.de  
Internet: www.lwk-we.de

■ Bankverbindung:  
LzO Oldenburg  
BLZ 280 601 00  
Kto. 000-437 261

sischen Landgesellschaft durchgeführt. Dabei wurde die Planung der Gemeinde mit dem Landwirt Heyers besprochen.

Der Betriebsleiter Bernhard Heyers machte Angaben zur Viehhaltung und signalisierte sein Einverständnis, dass diese Daten entsprechend für die Beurteilung herangezogen werden.

Der Landwirt Heyers hat darum gebeten, die seinen Betrieb betreffenden Angaben nur für den Dienstgebrauch zu verwenden.

Zur Anfertigung der Beurteilung standen uns ferner folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Darstellung des Bebauungsplangebietes „Oberlangen / Alte Gärtnerei und Hoher Eschweg“ mit Übersichtskarten im Maßstab 1: 5.000

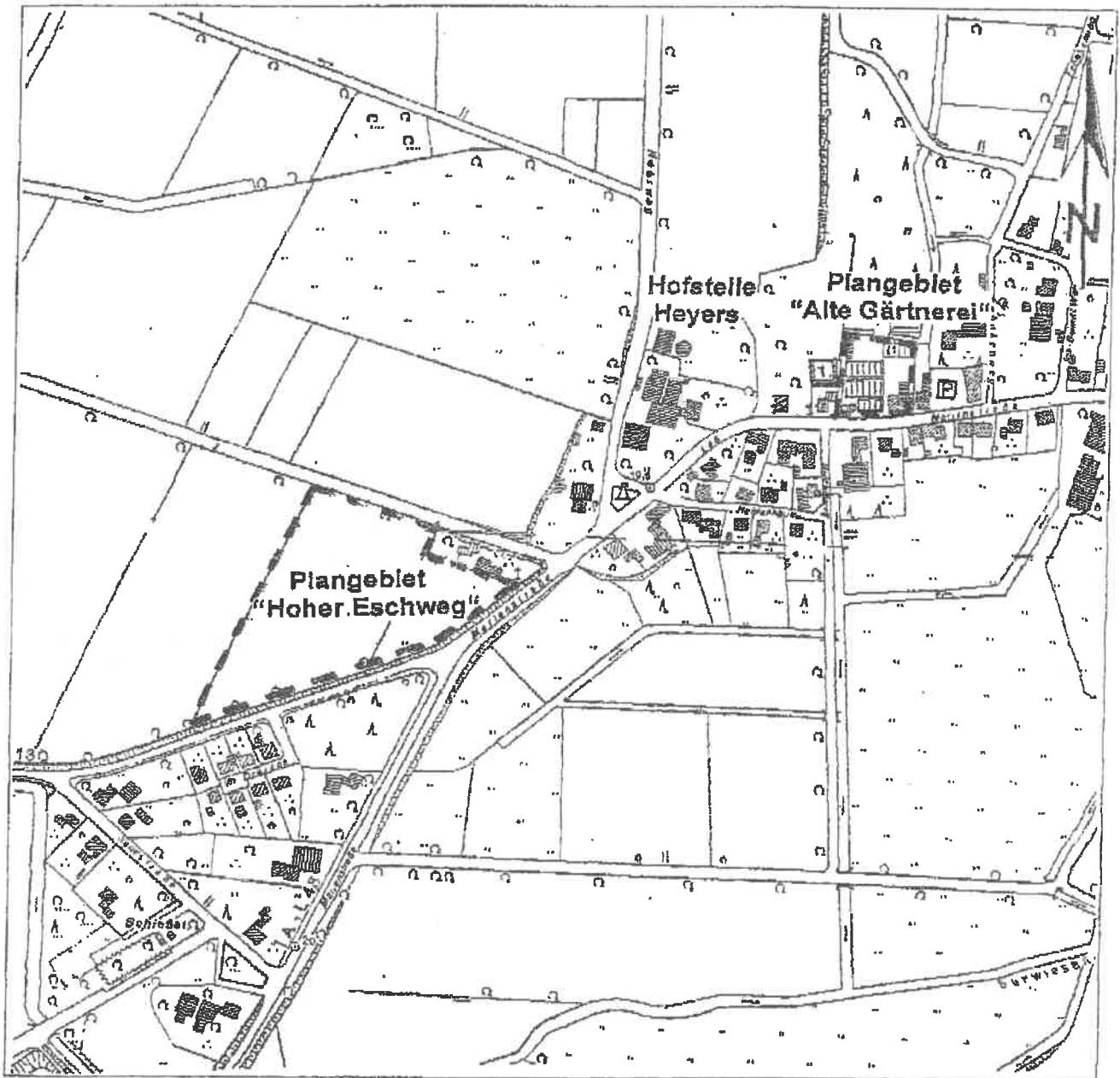
## 2 Beschreibung der zu beurteilenden Gebiete sowie Charakterisierung des angrenzenden landwirtschaftlichen Emittenten

Das Beurteilungsgebiet liegt im westlichen /südwestlichen Bereich der Ortslage Oberlangen. Im Bereich der Dorfage ist nördlich der Marienstraße vorgesehen an dem Standort einer ehemaligen Gärtnerei und einer mittlerweile entstandenen Freifläche einzelne Wohnhäuser zu errichten. Nachdem zunächst vorgesehen war diesen Bereich der ehemaligen Gärtnerei als Mischgebiet auszuweisen erfolgt die Planung dahingehend, die Aussiedlung einzelner Häuser in das Dorfbild einzugliedern und unter Beibehaltung des dörflichen Charakters die Fläche als Dorfgebiet (MD) auszuweisen.

West-südwestlich des Ortskerns und nördlich der "Marienstraße" ist gemäß der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Hoher Eschweg“ die Ausweisung eines Wohngebietes (WA-Gebiet) vorgesehen. Südlich des ca. 3,5 ha großen Plangebietes existiert bereits eine zusammenhängende Wohnbebauung. Mit der Planung erfolgt eine nach Nordosten ausgerichtete Ausdehnung der vorhandenen Wohnbebauung. In dem nach Norden und Westen gerichteten Umfeld des Bebauungsplangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Hofstelle Heyers befindet sich westlich des Plangebietes "Alte Gärtnerei" bzw. nordöstlich des Plangebietes „Hoher Eschweg“. Planungsrechtlich kann die Hofstelle dem Außenbereich zugeordnet werden. In diesem Bereich hat das Gebiet durch vorhandene Bauungen an der Marienstraße einen dörflichen Charakter.

Die Lage des Plangebietes und der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Heyers ist der nachfolgenden Abbildung I zu entnehmen:



**Abb. I:** Lage der Plangebiete und der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Heyers  
M.: 1 : 5.000

Bei dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb Heyers handelt es sich um einen Betrieb mit dem Produktionsschwerpunkten Kartoffeln-/Getreideanbau, Schweine-

mast sowie Kälberaufzucht mit Bullenmast. Die Viehhaltung erfolgt in drei Gebäudeeinheiten (siehe nachfolgende **Abbildung II**). In einem aus mehreren Stallabteilen bestehenden Wirtschaftsgebäude (Stall Nr. 1, Nr. 2), das sich in westlicher Richtung an das Wohnhaus anschließt, befindet sich ein Kuhstall mit 40 Kuhplätzen in Anbindehaltung auf Kurzständen, Anbindestände für Rinder/Färsen und ein Stallabteil für Aufzuchtkälber in Gruppenbuchten auf Stroheinstreu.

Nach dem der Landwirt die Kühe abgeschafft hat, sollen in diesem Kuhstall zukünftig evtl. im Umfang des Kuhbestandes Rinder gehalten werden.

In einem sich daran nach Westen anschließenden Stallgebäude (Stall 2) erfolgt die Bullenaufzucht und Bullenmast. Die Bullenhaltung erfolgt beidseitig des Futtertisches in Gruppenbuchten auf Vollspaltenboden. In einem größeren Stallabteil werden Bullen auf Festmist gehalten. Mit insgesamt 10 Gruppenbuchten werden in dem Stallgebäude ca. 50 Bullen in unterschiedlichen Altersgruppen gehalten.

Nördlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein Mastschweinestall mit 265 Mastplätzen. Die Mastschweinehaltung erfolgt auf perforiertem Boden. Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich in dem Stallgebäude keine Mastschweine, da an der veralteten Stalleinrichtung Reparaturarbeiten und Erneuerungen an der Fütterungstechnik erforderlich sind, die in absehbarer Zeit durchgeführt werden sollen, um den Stall dann wieder mit Schweinen zu belegen.

Zur Be- und Entlüftung des Kuhstalles (Stall Nr. 1) sind neben der freien Lüftung über Fenster und Türen drei Abluftschächte eingebaut. In den Stallabteilen zur Bullenaufzucht und Bullenmast (Stall Nr. 2) erfolgt ein freier Luftaustausch über Fenster und Türen.

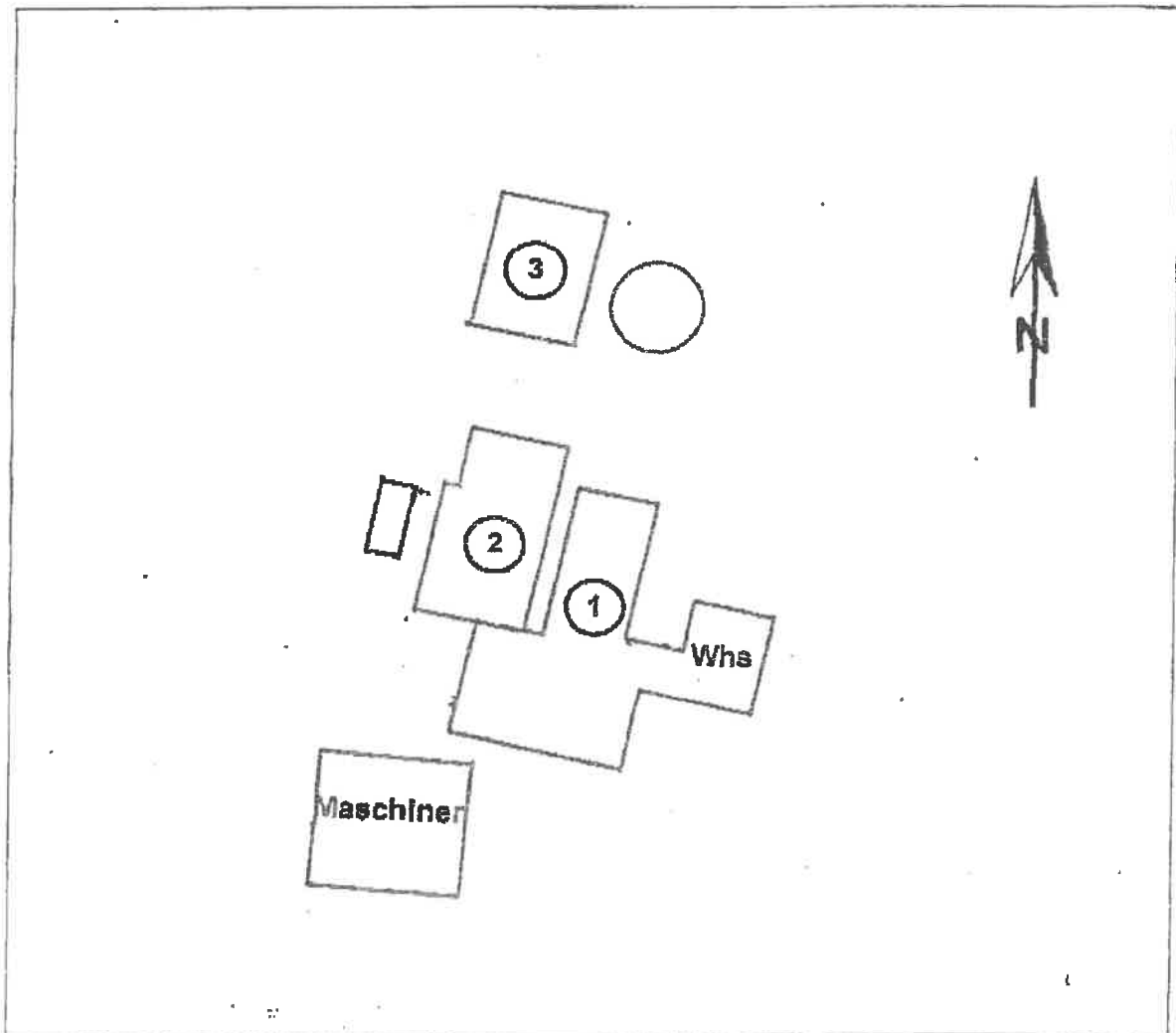
Die Be- und Entlüftung des Stallgebäudes zur Mastschweinehaltung (Stall Nr. 3) wird über ein Zwangslüftungssystem vorgenommen. Hinsichtlich der Lüftungstechnischen Ausstattung ist festzuhalten, dass die Abluftführung über senkrecht aus dem Dach austretende Abluftschächte erfolgt.

Östlich des Mastschweinestalles befindet sich ein offener Güllehochbehälter mit einer Lagerkapazität von 800 m<sup>3</sup>. Die Befüllung des Behälters erfolgt in etwa zu gleichen Teilen mit Rinder- und Schweinegülle, so dass von einer natürlichen Schwimmdeckenbildung ausgegangen werden kann.

Der anfallende Festmist aus der Bullenhaltung wird außerhalb der Hofstelle zwischengelagert. Die Grundfutterlagerung (Maissilage) für die Rindviehhaltung erfolgt im Bereich zwischen Wirtschaftsgebäude und Güllehochbehälter.

Die Viehhaltung in den einzelnen Ställen (s. Abb. II) ist in der Tabelle 1 aufgeführt.

Im südlich gelegenen Abschnitt des Wirtschaftsgebäudes befindet sich eine Durchfahrt, die u. a. zum Unterstellen für landwirtschaftliche Maschinen genutzt wird. Weiterhin wird in diesem Gebäudeabschnitt Getreide gelagert. Eine südwestlich des Wirtschaftsgebäudes gelegene Gebäudeeinheit dient zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen/Geräten und als Kartoffellager.



**Abb. II:** Darstellung der Gebäude und Stalleinheiten auf der Hofstelle Meyers  
M = 1 : 1000

### **3 Beurteilung des Betriebes Heyers und der von ihm induzierten Immissionsituation anhand der VDI-Richtlinie 3471 - Tierhaltung Schweine / 3473 Entwurf Tierhaltung Rinder**

Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Heyers wird Rinder- und Schweinehaltung betrieben. Da der anrechenbare GV-Besatz durch die Schweine- und Rinderhaltung bestimmt wird, erfolgt die Bewertung nach der VDI-Richtlinie 3471 (Tierhaltung Schweine) und VDI-Richtlinie 3473 (Entwurf-Tierhaltung Rinder).

#### **3.1 Tierbesatz**

Die Ermittlung der jeweiligen Bestandgröße geschieht durch Umrechnung der angegebenen Tierplatzzahlen der zu berücksichtigenden Ställe auf Tierlebendmassen in Großvieheinheiten (GV).

Der Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 wurde von der VDI-Kommission wieder zurückgenommen. Trotz der vorgebrachten Mängel dieses Richtlinienentwurfes werden die unseres Erachtens unabhängig von der Zurücknahme richtigen und sinnvollen Komponenten im weiteren genutzt. In Ermangelung anderer anzuwendender Kriterienkataloge erscheint uns dieses Vorgehen bis zur Fertigstellung einer überarbeiteten Rinder-Richtlinie übergangsweise und aus fachlicher Perspektive vertretbar.

Da der mittlere spezifische Geruchsmassenstrom aus Rinderhaltungen im allgemeinen geringer ist als aus Schweinemastbetrieben, wird ein Geruchäquivalenzfaktor für Mastrinder (z.B. Kühe, weibliche Jungtiere sowie Mastbullen), entsprechend dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473, von 0,17 bzw. 0,25 eingesetzt.

In diesem Zusammenhang berechnet sich der vorhandene anrechenbare GV-Bestand des Betriebes Heyers wie folgt (siehe Tabelle 1):

**Tabelle 1: Ermittelter anrechenbarer GV-Besatz des untersuchten Betriebes Heyers**

Gebäude/Stall-Nr.	Tiergruppe	Anzahl	Anzahl GV (aGV)
1	Kühe	40	8,16
	Aufzuchtkälber	5	0,28
	Jungvieh < 1 J.	10	0,51
	Jungvieh 1-2 J.	10	1,02
2	Mastbullen > 1 J.	30	2,25
	Mastbullen 1-2 J.	20	3,50
3	Mastschweine	265	31,80
gesamt anrechenbare GV:			47,50

**3.2 Stallbewertung nach Maßgaben der VDI-Richtlinie 3471 / 3473 (Entwurf)**

Nach den Kriterien der VDI-Richtlinie 3471/3473 kann der zu beurteilende Betrieb Heyers unter Berücksichtigung der vorgefundenen emissionsrelevanten Haltungs- und Lüftungstechnik, wie nachfolgend vorgenommen, bewertet werden (siehe Tabelle 2):

**Tabelle 2: Bewertung der Stallanlagen nach den VDI-Richtlinien 3471/3473 (Entwurf)**

Kriterien	Stall Nr.		
	1	2	3
<b>Flüssigmistung</b>			
Perforierte Böden > 45 % Anteil	--	--	10
<b>Flüssigmistlagerung</b>			
Lagerung im Stall*	30	30	20
Festmist	--	(50)	--
<b>Sommerluftrate DIN 18910</b>			
Temperaturdifferenz ≤ 2 K	--	--	10
<b>Abluftaustritt</b>			
Höhe ≥ 1,5 m über höchstem Dachpunkt	--	--	15
Austrittsgeschwindigkeit bei Sommerluftrate und senkr. über Dach ≥ 10 m/s	--	--	20
<b>Flüssigmistlagerkapazität</b>			
> 6 Monate	--	--	10
<b>Flüssigmistverfahren-Haltung</b>			
Anbindehaltung Kühe	20	--	--
Spaltenboden Mastrinder / Gruppenbuchten	--	30	--
<b>Vorlagetechnik mit Vorratshaltung</b>			
	20	20	--
<b>Gesamtpunktzahl</b>	70	80	85
<b>Durchschnittl. Gesamtpunktzahl</b>		82	

\* und z. T. im Güllehochbehälter



### 3.3 Ermittlung der Abstandsforderung gemäß VDI-Richtlinie 3471

Der volle Richtlinienabstand ist analog zum Mindestabstand, der nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) für die dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegenden genehmigungsbedürftigen Anlagen abgeleitet wird, ist als Instrumentarium bzw. Abstandsforderung im Genehmigungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) heranzuziehen. Der volle Richtlinienabstand, wie auch der Mindestabstand nach der TA Luft, wird als einzuhaltender Abstand zu Wohngebieten (z. B. WA-Gebiete) gefordert. Er ergibt sich aus der Kombination der Höhe des anrechenbaren (geruchsgewichteten) Tierbestandes und der ermittelten emissionsrelevanten Punktbewertung. Emissionsarme Haltungs- und Lüftungssysteme werden zusammen mit bis zu 100 Punkten bewertet.

Für den Betrieb Heyers ist nach dem Abstandsdiagramm der VDI Richtlinie 3471 bei einem anrechenbaren Tierbesatz von insgesamt **47,50 GV** und einer Bewertung mit durchschnittlich **rd. 82 Punkten** ein voller zu allgemeinen Wohngebieten (WA) zu fordernder Richtlinienabstand von ca. **210 m** ermittelt worden. Zu Nachbarwohnhäusern in Dorfgebieten und im Außenbereich kann diese Abstandsforderung reduziert werden. Die Geruchsschwellenentfernung beträgt 50 % des vollen Richtlinienabstandes.

Zwischen der östlichen Grenze des Plangebietes "Alter Gärtnerei" und den Emissionsquellen ( $E_{ges}$ ) der Stallgebäude des Betriebes Heyers wird ein Abstand von ca. **150 m** eingehalten. Ausgehend von der nordöstlich gelegenen Grenze des Plangebietes "Hoher Eschweg" beträgt der Abstand zu den Stallgebäuden ca. **230 m**.

Da der ermittelte Abstandsradius des Betriebes Heyers das Plangebiet "Alte Gärtnerei" überdeckt, wird aufgrund der Maßgaben der VDI-Richtlinien und Einhaltung von rd. 70 % des vollen Richtlinienabstandes dem Schutzanspruch einer Wohnnutzung (WA) nicht von vornherein Genüge geleistet. Eine städtebauliche Entwicklung, mit der Zielsetzung in diesem Bereich allgemeine Wohnbauflächen auszuweisen, wird daher für nicht vertretbar eingestuft. Bei einer Ansiedlung einzelner Wohnhäuser und einer Eingliederung in die vorhandene Bebauung mit Dorfgebietscharakter ist eine Reduzierung der Abstandsforderungen gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben möglich. Für Bewohner in dörflichen Gebieten mit landwirtschaftlichen Betrieben führt dies zu einem geringeren Schutzanspruch als z. B. in reinen Wohngebieten.

Zu dem Plangebiet "Hoher Eschweg" wird der ermittelte volle Richtlinienabstand eingehalten. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) ist daher in diesem Bereich vertretbar

Eine weitere Betrachtung anhand einer Ausbreitungsberechnung wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Standortsituation nicht für erforderlich gehalten, da das Plangebiet "Hoher Eschweg" nach der Bodenwindrose der repräsentativ nächstgelegenen Wetterstation Meppen (Station 9015), bei Windhäufigkeiten von 4,8 bis 7,0 % der Jahresstunden aus ostnordöstlichen bis nordöstlichen Richtungen, in einer für diesen Standort mehr oder weniger ausgeprägten Nebenwindrichtung zu den Stallgebäuden des Betriebes Heyers liegt (Hauptwindrichtung 14,9 %). Der zur Bebauung vorgesehene Bereich "Alte Gärtnerei" liegt östlich der Hofstelle Heyers, die Häufigkeit westlicher Windströmungen liegt bei rd. 10 % der Jahresstunden.

Ausgehend von diesem Ergebnis lässt sich festhalten, dass der nach Maßgabe der VDI-Richtlinie 3471/3473 (Entwurf) zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb Heyers und dem Plangebiet "Alte Gärtnerei"/"Hoher Eschweg" ermittelte Abstand ausreichend ist, um erhebliche Geruchsbelästigungen ausschließen zu können. Eine städtebauliche Nutzung des Plangebietes "Alte Gärtnerei" als Dorfgebiet (MD) und "Hoher Eschweg" als allgemeines Wohngebiet (WA) erscheint somit aus immissionschutzrechtlicher Sicht möglich.

#### 4 Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen der Bauleitplanung der Samtgemeinde Lathen in Verbindung mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Alte Gärtnerei“ und „Hoher Eschweg“ in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen wird die Landwirtschaftskammer Weser-Ems von der Samtgemeinde Lathen in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landgesellschaft m.b.H. beauftragt, für den landwirtschaftlichen Betrieb Bernhard Heyers, Marlenstraße 14, Oberlangen eine Immissionsbeurteilung vorzunehmen.

Die Beurteilung des Betriebes Heyers erfolgte unter Berücksichtigung der örtlichen und betrieblichen Gegebenheiten auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3471 (Tierhaltung Schweine), der VDI-Richtlinie 3473 (Tierhaltung Rinder - Entwurf).

Die Bewertung anhand der VDI-Richtlinien ergab, dass der für die Hofstelle Heyers ermittelte volle Richtlinienabstand unter Berücksichtigung der Überlagerung und Kumulation der Geruchsfahnen einzelner Ställe des östlich des Betriebes gelegenen Plangebietes "Alte Gärtnerei" überdeckt. Bei einer Ansiedlung einzelner Häuser mit

der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) kann eine Reduzierung der zu allgemeinen Wohngebieten (WA) aufgestellten Abstandsforderungen vorgenommen werden, da Bewohner in Dorfgebieten nicht den Schutzanspruch gegenüber Immissionen haben wie in reinen Wohngebieten. Nach den Maßgaben der VDI-Richtlinien wird dem Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung (WA) "Hoher Eschweg" in ausreichender Weise Genüge geleistet, da der ermittelte Mindestabstand eingehalten wird. Erhebliche Geruchsbelästigungen sind im Bereich "Alte Gärtnerei"/"Hoher Eschweg" durch die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Heyers nicht zu erwarten.

An dieser Stelle wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die geplanten Bebauungen in einer Region liegen, die von der Landwirtschaft geprägt ist. Neben den Emissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsstätten ist auch mit Geruchsimmissionen zu rechnen, die aus der zeitweilig auf den benachbarten Ackerflächen erfolgenden Gülle- und Festmistausbringung resultieren. Künftige Bewohner dieser Gebiete sollten daher vorsorglich auf die Situation zeitweiliger Geruchsbeeinträchtigungen dieses Ursprungs und der landwirtschaftlichen Viehhaltung hingewiesen werden.

Im Auftrag



Schepers







Wasserverband Hümmling • Postfach 1258 • 49754 Werite

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und  
Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21

49733 Haren (Ems)

Wasserverband Hümmling

Rastdorfer Straße 100  
49757 Werite

☎ 05951 9555-0

☎ 05951 9555-50

Ihr Zeichen/  
ihre Nachricht vom:  
E-Mail /  
07.09.2020

Ansprechpartner:  
Herr Rakers

Durchwahl:  
(0 59 51) 95 55-17

Datum:  
15.10.2020

Anfrage zu Löschwasserversorgungsmöglichkeiten aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für das geplante Baugebiet der Gemeinde Oberlangen, Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch“ am Standort Gemarkung Oberlangen, Flur 25, Flurstück 77

Sehr geehrter Herr Honnigfort,

zu o. g. Anfrage muss seitens des Wasserverbandes Hümmling zunächst darauf hingewiesen werden, dass die von der staatlichen Verwaltung geprüften und bewilligten Entwürfe und Pläne, aus denen sich das Unternehmen des Wasserverbandes ergibt, auf die erforderlichen Trink- und Brauchwassermengen abgestellt sind.

Dabei spielt die Löschwasserversorgung keine Rolle, zumal diese nicht zu den satzungsgemäßen Aufgaben des Verbandes gehört.

Unabhängig davon kann aber nach den einschlägigen Richtlinien das Trinkwasserleitungsnetz des Verbandes zum Zwecke der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden. Dies jedoch nur in einem Maße, wie es die jeweilige Versorgungssituation zu dem jeweiligen Zeitpunkt erlaubt.

Daher ist zu berücksichtigen, dass der Verband weder für eine bestimmte Menge noch für einen gewissen Druck garantieren kann. Hinzuweisen wäre auch noch darauf, dass die hier gemachten Angaben sich auf den gegenwärtigen Zeitpunkt beziehen und durch zukünftige Veränderungen der Wasserabgabe beeinflusst werden können.

Im Nahbereich des geplanten Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch“ der Gemeinde Oberlangen) sind Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimension DN

100 verlegt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird der Verband zu gegebener Zeit die trinkwasserseitige Erschließung des o. g. Baugebietes vornehmen und entsprechend den technischen Erfordernissen auch Hydranten einbauen.

Die Lage der vorhandenen Hydranten und der Versorgungsleitungen im Nahbereich des geplanten Baugebietes ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Je nach Versorgungssituation kann nach hiesiger Einschätzung die rechnerische Leistungsfähigkeit der Hydranten zusammen in dem geplanten Baugebiet zukünftig mit bis zu 50 m<sup>3</sup>/h angegeben werden.

Diese Kapazität entspricht bereits jetzt der Leistungsfähigkeit des östlich des geplanten Baugebietes vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes im Bereich Wilholter Straße und Hoher Esch.

Die real mögliche Leistungsfähigkeit hingegen hängt von den Randbedingungen zum Zeitpunkt des Bedarfes ab (Tag/Nacht; sonstiger Bedarf; Druckverhältnisse; klimatische Bedingungen; Bereitschaft der anderen Abnehmer auf Wasser zu verzichten, Rohrbruch etc.). Insbesondere in den Sommermonaten wird die Leistungsfähigkeit des gesamten Versorgungssystems des Verbandes bei andauernden warmen und trockenen Verhältnissen stark beansprucht. Die Leistung der Hydranten wird in solchen Situationen geringer ausfallen. Der Verband hat hierauf keinen Einfluss, so dass er auch keine verbindlichen Angaben (Menge, Druck) hierzu machen kann.

Inwiefern die Zuwegung / Erreichbarkeit vom zu schützenden Objekt bis zum jeweiligen Hydranten barrierefrei möglich ist, kann von hier nicht beurteilt werden (Zäune, Hecken, Wald, keine Wege, Gewässer, Gärten etc.).

Die Zugänglichkeit der Hydranten selbst ist hingegen in aller Regel gewährleistet.

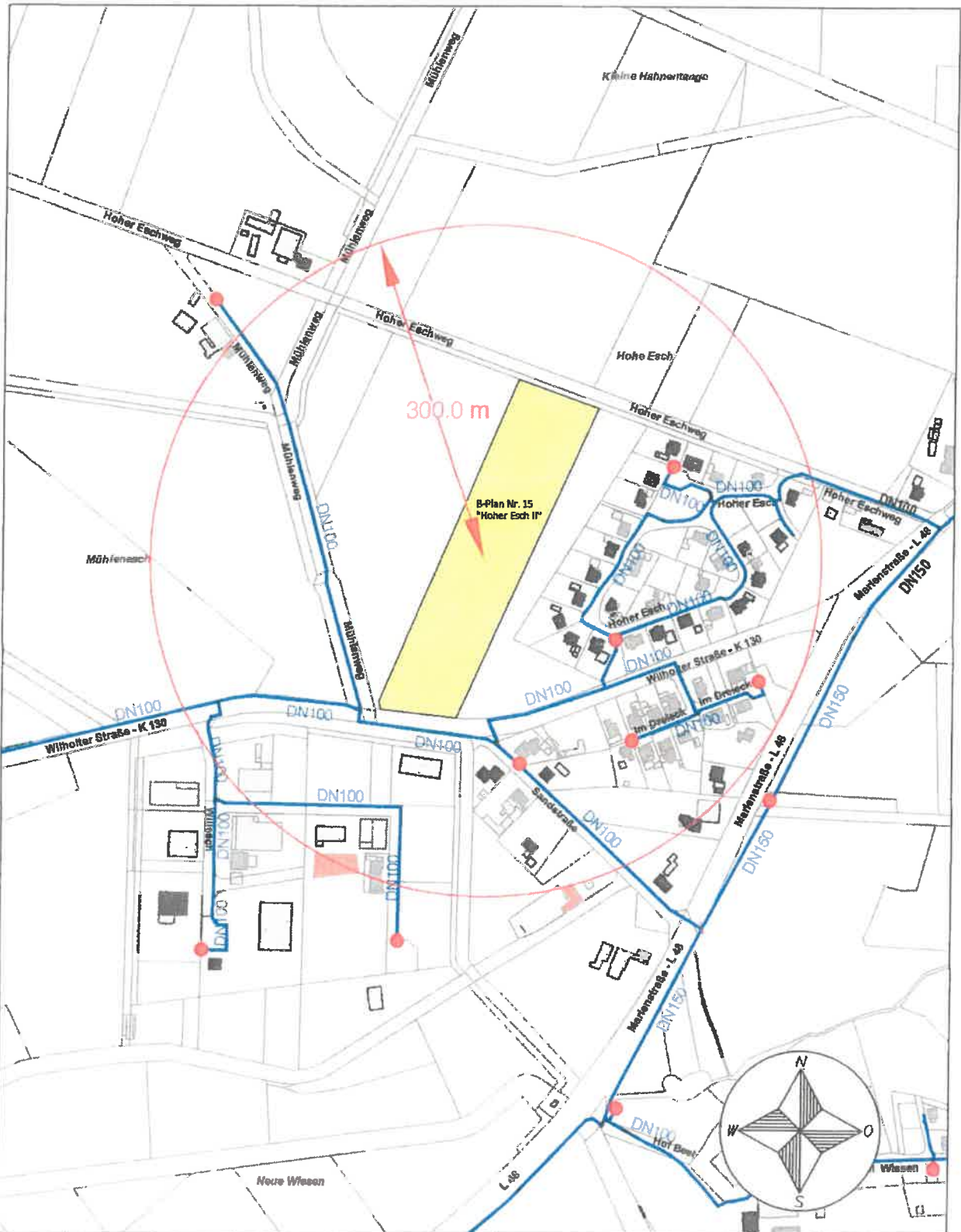
Mit freundlichem Gruß


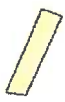




Rakers  
(Geschäftsführer)

Anlagen:

- Hydrantenplan im Planbereich



	Datum	Name	<b>Hydrantenplan</b> <b>49779 Oberlangen</b>	<b>Wasserverband Hümmling</b>
Bearb.	08.09.2020	J. Gofla	Gemeinde Oberlangen Bebauungsplan Nr. 15 "Hoher Esch"	Rastdorfer Straße 100 49757 Wertte
Maßstab	1 : 5.000		Gemarkung Oberlangen, Flur 25, Flurstück 77	
Kartengrundlage:  Landesamt für Geoinformation und Länderversmessung Niedersachsen © 2020 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung			 Planbereich des B-Planes Nr. 15 "Hoher Esch" (skizziert)	 vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung   Unterflurhydrant mit Anschlussnennweite DN 80





**Zusammenfassende Erklärung / Umwelterklärung  
gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur  
42.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde  
Lathen**



Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Oberlangen hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner in Oberlangen. Die Einwohnerzahlen stiegen von 704 im Jahre 1961 auf 750 in 1978, auf 878 in 2000 und auf 983 in 2020 (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, [www1.nls.niedersachsen.de](http://www1.nls.niedersachsen.de)). Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohnerzahl in Oberlangen. Allerdings sind derzeit keine Wohngrundstücke mehr verfügbar, die von der Gemeinde Oberlangen angeboten werden können.

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Osten schließen sich vorhandene Wohnbaugebiete an. Im Westen und Norden finden sich neben Straßen weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Willesch. Das Gelände ist relativ eben mit einer deutlichen Geländekante an der Wilholter Straße.

Als wesentliche Umweltauswirkungen konnten ermittelt werden:

**Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch:** Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Betrachtungen und themenbezogenen Erläuterungen Gutachten und der Entfernung zur L48 sind keine Risiken zu beschreiben.

**Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen:** Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich, da kompensierbar.

**Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere:** Ausweislich der artenschutzrechtlichen Stellungnahme unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

**Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden:** Durch Bodenversiegelungen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

**Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser:** Durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

**Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft:** Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Das Plangebiet ist größtenteils anthropogen überformt und schließt sich an vorhandene Wohnbebauung an. Eine wesentliche Verschlechterung ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Vorgaben und Hinweise keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

In den durchgeführten Untersuchungen zum Plangebiet wurde deutlich herausgestellt, dass sich aus der Inanspruchnahme des Plangebietes als Wohnbaufläche ein vertretbarer Eingriff in den Naturhaushalt und ins Landschaftsbild ergibt.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen sowie weitere Vorgaben sind im Zuge der Maßnahmenumsetzung zum Ausschluss von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten:

- Anbringung von zwei Kleinmeisennistkästen für die Blaumeise und insgesamt zwei Meisennistkästen für Kohlmeise und Kleiber an Bäumen der Umgebung.
- Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Quartierstätten/Brutplätze von Höhlenbrütern sind 8 Höhlenbrüternistkästen in der Umgebung anzubringen.

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 25.155 WE verbleibt.

Die Gemeinde Oberlangen hat die derzeit ackerbaulich genutzten Wegeseitenstreifen an gemeindlichen Wegen im Gemeindegebiet erfasst. Die Wirtschaftswege wurden vermessen und die Grenzen festgestellt und markiert. Dabei wurde festgestellt, dass sich insgesamt ca. 5,9 ha in ackerbaulicher Nutzung befinden. Sie sollen aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen werden und als Blühstreifen und Sukzession entwickelt werden. Vorbehaltlich der konkreten Planung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine Aufwertung von mindestens 1 Werteinheit erreicht werden. Das ergäbe einen Flächenpool von 59.000 Werteinheiten. Aus diesem Flächenpool wurden bereits 10.249 Werteinheiten verwandt, so dass noch 48.751 Werteinheiten verbleiben. Aus diesem Flächenpool stehen noch 39.113 Werteinheiten für Kompensationsverpflichtungen zur Verfügung, so dass das Defizit von 25.155 WE ausgeglichen werden kann.

Fazit: Sämtliche landespflegerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 30.07.2020 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am Dienstag, den 18.08.2020, 17.00 Uhr, im Besprechungsraum II des Rathauses der Samtgemeinde Lathen, hingewiesen. Zu dem Termin waren keine Personen erschienen. Bedenken, Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Lathen vom 20.07.2020.

Der Landkreis Emsland hat auf den Trennungsgrundsatz zum angrenzenden Gewerbegebiet sowie auf das Erfordernis der Eingriffsregelung hingewiesen und die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung gefordert. Weiterhin wurden Hinweise und Anregungen zur Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle, zu Denkmal-, Brand- und Immissionsschutz sowie die zur angrenzenden Kreisstraße 130 abgegeben. Weiterhin sollte ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufgezeigt werden.

Von den erschließungsrelevanten Versorgungsträgern wurden Hinweise abgegeben. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen hat auf die Emissionen von der Landesstraße 48 hingewiesen. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf die bestehenden Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaftlichen Tierhaltung hingewiesen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bat um Berücksichtigung der möglichen Lärmimmissionen durch die Wehrtechnische Dienststelle (WTD 91) mit einem Hinweis in den Unterlagen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 dem Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung nebst Anlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.12.2020 bis einschließlich 03.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben der Samtgemeinde Lathen vom 16.12.2020 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 03.02.2021.

Im Zuge der eingegangenen Stellungnahmen wurde zur Wasserwirtschaft ausgeführt, das im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers vorgelegt und ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde gestellt wird. Zur Stellungnahme Immissionsschutz wurde auf die für die Samtgemeinde Lathen maßgebliche Beurteilung der Landwirtschaftskammer verwiesen, die ausgeführt hat, dass sich im Südwesten des Plangebietes die Geflügelställe des Betriebes Heijne, im Nordwesten liegt der Betrieb Heyers befinden. „Nach unserer Einschätzung ist aufgrund der Entfernung der Betriebe eine Überschreitung der nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte (IW 10) nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Betriebe wird durch die o. g. Planung nicht beeinträchtigt.“

Zu den Hinweisen Lärmimmissionen wurde festgestellt, dass die Betriebe im Gewerbegebiet unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/II „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“ nicht durch das geplante Wohngebiet eingeschränkt werden und keine nachteiligen Auswirkungen zu besorgen sind. Zu Verkehrslärm wurde ausgeführt, dass das bereits vorhandene Wohnbaugebiet Bebauungsplan Nr. 8 „Hoher Esch“ ebenfalls an die K 130 grenzt. Im hierzu durchgeführten Verfahren ist festgestellt worden, dass die von der K 130 ausgehenden Immissionen nicht zu unzumutbaren Belästigen führen. Das gleiche gilt für das vergleichbare nunmehr geplante Wohnbaugebiet.

Ansonsten wurden keine gravierenden und zusätzlich zu berücksichtigenden Stellungnahmen in Bezug auf die Thematik „Umwelt“ eingereicht.

### **Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der anstehende Bedarf durch ein ganz anderes, weiter vom Ortskern entferntes, neu zu erschließendes Wohngebiet befriedigt werden, was in der Folge zu einem größeren Flächenbedarf in der offenen Landschaft, höherem Verkehrsaufkommen, höheren Eingriffen in Natur und Landschaft, höherem Erschließungsaufwand u.a. führen würde. Die Planung trägt somit zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden bei.

Die Samtgemeinde Lathen ist bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig und bedarfsgerecht zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und damit auch weiterhin erhalten werden kann. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen. Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Lathen und die Gemeinde Oberlangen im Vorfeld geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Oberlangen überhaupt noch möglich und sinnvoll sind. Dabei mussten mögliche Standorte aufgrund von Immissionsproblematiken oder der Nichtverfügbarkeit verworfen werden. Schließlich hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche dieser 42. Änderung angeboten, da sie einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene wohnbauliche Entwicklung darstellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Die „Planungsleitlinie“ „hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ ist keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Neuregelung hat im Wesentlichen „Appellcharakter“. Diesem Fokus auf die Innenentwicklung wird die Samtgemeinde Lathen mit der vorliegenden Planung gerecht und sichert mit dieser Ergänzung wohnbaulich nutzbarer Flächen die städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Oberlangen.

Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen, bedarfsgerecht und an geeigneten Standorten Wohnbebauung zu ermöglichen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange. Insoweit ist festzustellen, dass eine Bauflächenweisung ausschließlich in dem jetzt für eine Beplanung vorgesehen Bereich sinnvoll ist und begründet ist.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Umweltprüfung wurden folgende Fachgutachten erstellt bzw. herangezogen:

- Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Gewerbegebiet Willesch“; Ingenieurplanung Wallenhorst, 49134 Wallenhorst, 08.02.2007
- Brutvogelkartierung und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zur geplanten Bebauung einer etwa 6 Hektar großen Fläche am „ Hohen Eschweg “ in Oberlangen ( Landkreis Emsland ) in 2020; Dipl.-Biologe Klaus-Dieter Moormann, Lingen

- Bodenerkundung mittels Rammkernsondierung kf-Wert-Ermittlung; Bebauungsplan Nr. 8 „Hoher Esch“ der Gemeinde Oberlangen; Ingenieurbüro für Bauwesen Franz Kock, 12.11.2001
- Bauleitplanung der Samtgemeinde Lathen 8-Plangebiet "Alte Gärtnerei" und "Hoher Eschweg" in der Mitgliedsgemeinde Oberlangen - Immissionsbeurteilung Landwirtschaft; Landwirtschaftskammer Weser-Ems, 16.08.2001
- Anfrage zu Löschwasserversorgungsmöglichkeiten aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für das geplante Baugebiet der Gemeinde überlangen, Bebauungsplan Nr. 15 „Hoher Esch“ am Standort Gemarkung überlangen, Flur 25, Flurstück 77; Schreiben Wasserverband Hümmling vom 15.10.2020

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf die Umweltkarten Niedersachsen und die Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Juli 2016) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vorgaben der im Zuge der Maßnahmenumsetzung zum Ausschluss von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachtende Maßnahmen in die Begründung aufgenommen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den 29.04.2021



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* [info@honnigfort.de](mailto:info@honnigfort.de)

Im Auftrag:

  
(Honnigfort)

Lathen, den 05.07.2021



(Helmut Wilkens)

-Samtgemeindegemeindevorstand-





Gem. § 215 Abs. 1 BauGB wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lähden, Neuer Markt 4, 49770 Herzlake, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

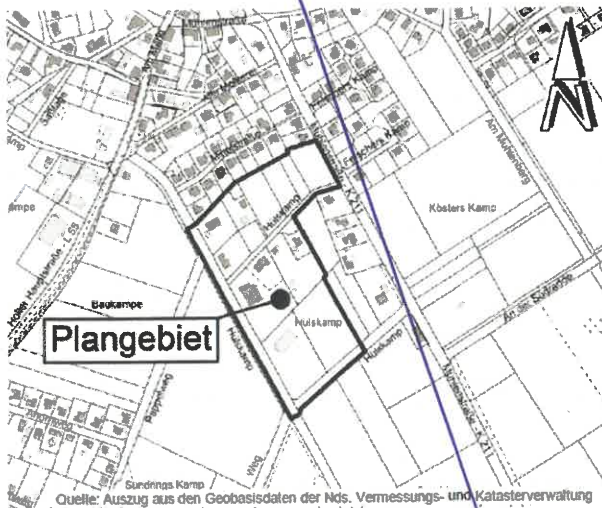
Herzlake, 15.09.2021

GEMEINDE LÄHDEN  
Der Gemeindedirektor

### 376 Bauleitplanung der Gemeinde Lähden, Bebauungsplan Nr. 67 „Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet“

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in der Sitzung am 14.09.2021 den Bebauungsplan Nr. 67 „Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet“, im Verfahren nach § 13 a BauGB mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet“ der Gemeinde Lähden ist in dem nachstehenden Kartenausschnitt dargestellt.



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake ist das Plangebiet fast vollständig als Gewerbegebiet bzw. nördlich der Straße „Hülskamp“ als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird insofern gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet“ angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet“, nebst textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften und Hinweisen und die Begründung liegen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab sofort während der Dienststunden im Rathaus Herzlake, Zimmer 14 OG, Neuer Markt 4, 49770 Herzlake, zur Einsichtnahme aus.

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft verlangen.

Weiterhin können diese Unterlagen auch auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake unter [www.herzlake.de](http://www.herzlake.de) eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 67 „Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet“ und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 „Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Holte“, rechtskräftig seit dem 30.09.1994, bzw. des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hülskamp“, rechtskräftig seit dem 15.01.1997, außer Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung von etwaigen Entschädigungsansprüchen für die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lähden, Neuer Markt 4, 49770 Herzlake, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Herzlake, 15.09.2021

GEMEINDE LÄHDEN  
Der Gemeindedirektor

### 377 Öffentliche Bekanntmachung; 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen – Wohnbauflächen Hoher Esch in der Gemeinde Oberlangen –

Der Landkreis Emsland hat die vom Rat der Samtgemeinde Lathen in seiner Sitzung am 29.04.2021 beschlossene 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 20.09.2021, Az.-Ob.65-610-516-01/42, Az. 65-65.40/4949/2021/175, gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Planausschnitt gesondert gekennzeichnet:



Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Genehmigung hiermit bekanntgemacht.



Mit dieser Bekanntmachung wird die 42. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Die genehmigte Fassung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung liegt gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ab sofort unbestritten während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Lathen, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer Nr. O.17, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen, aus. Jedermann kann die Flächennutzungsplanänderung und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Lathen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Lathen, 27.09.2021

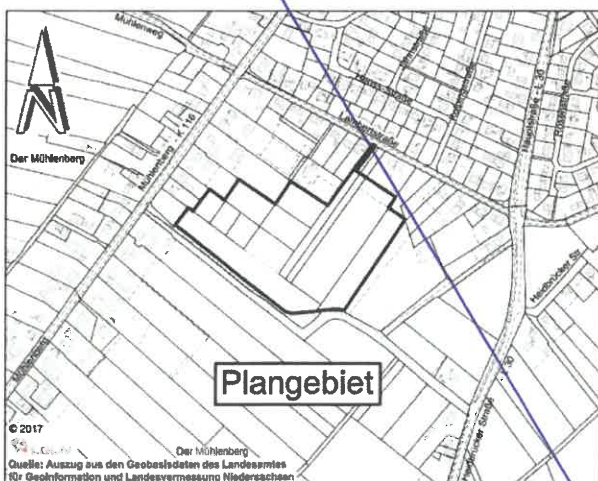
SAMTGEMEINDE LATHEN  
Der Samtgemeindebürgermeister

### 378 Bekanntmachung; 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling; Darstellung von Wohnbauflächen (gem. § 1 BauNVO) in der Mitgliedsgemeinde Esterwegen

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 07.09.2021 (Az.: 65-610-511-01/98) gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die vom Rat der Samtgemeinde Nordhümmling am 27.05.2021 beschlossene 98. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Bei dieser Planaufstellung handelt es sich um die Darstellung von Wohnbauflächen (gem. § 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Mitgliedsgemeinde Esterwegen. Das Plangebiet ist im nachstehenden Übersichtsplan entsprechend markiert.

- Übersichtsplan -



Mit dieser Bekanntmachung ist die 98. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht nebst zusammenfassender Erklärung kann gem. § 6 Abs. 5 BauGB ab sofort während der Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Nordhümmling – Bauverwaltung –, Poststraße 13, Zimmer 109 in Esterwegen, von jedermann eingesehen werden und über seinen Inhalt Auskunft erhalten.

Da das Rathaus in Esterwegen aufgrund der Corona-Krise für den Publikumsverkehr eingeschränkt werden musste, können die Unterlagen zur Vermeidung von Menschenansammlungen bis auf Weiteres nach vorheriger telefonischer Terminabsprache unter 05955/200-0 eingesehen werden.

Aufgrund der aktuellen Hygienevorschriften darf der Auslegungsraum nur einzeln betreten werden. Die o. g. Öffnungszeiten bleiben unberührt.

Eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit Ausnahme der Vorschriften über eine Genehmigung und der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Nordhümmling unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Esterwegen, 14.09.2021

SAMTGEMEINDE NORDHÜMMLING  
Der Samtgemeindebürgermeister

### 379 Bekanntmachung; 103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling; Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in der Mitgliedsgemeinde Hilkenbrook

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 06.08.2021 (Az.: 65-610-511-01/103) gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die vom Rat der Samtgemeinde Nordhümmling am 08.04.2021 beschlossene 103. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Anlass für die Aufstellung der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Die Ortswehr Hilkenbrook ist eine Grundausrüstungsfeuerwehr in der Samtgemeinde.

Das Plangebiet ist im nachstehenden Übersichtsplan entsprechend markiert.

- Übersichtsplan -

