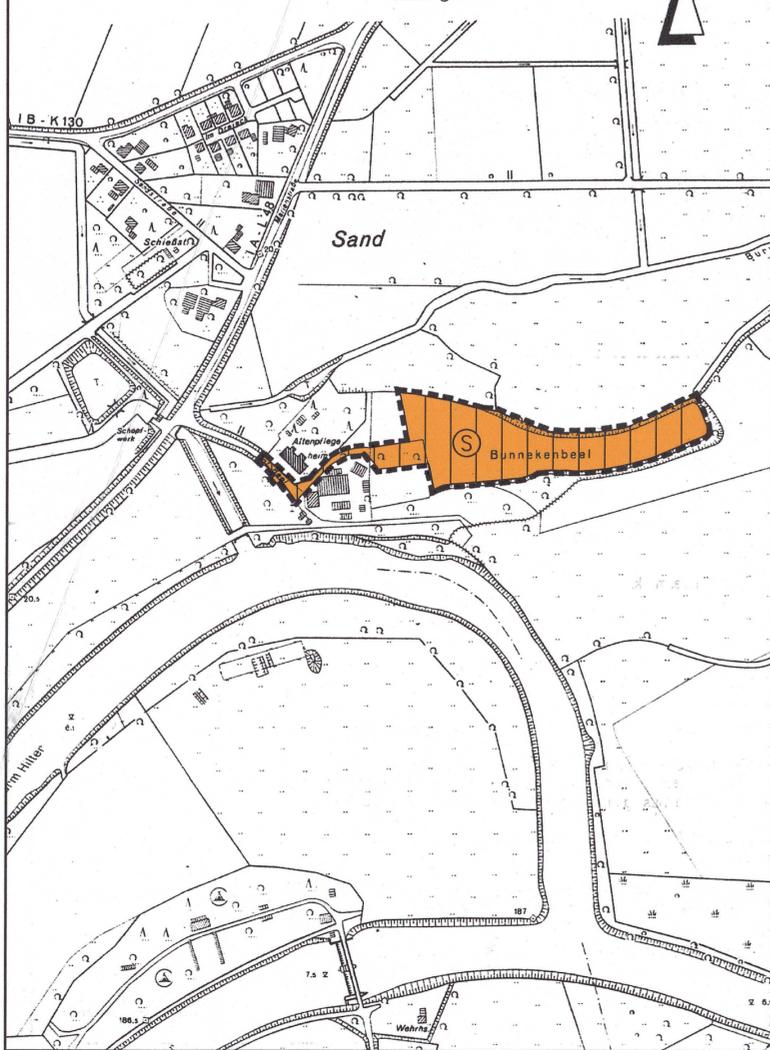


**Planunterlage**

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000  
 BL.Nr. 3109/22 Stand 01.99.  
 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland  
 Katasteramt Meppen  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 19.05.99.  
 Antragsbuch 1.4.1999



**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung  
 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Art der baulichen Nutzung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB)	
	Sonderbaufäche, Ferienhausgebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40/§ 72 Abs.1 Nr.1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Lathen diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen.

Lathen, den 03.04.2000

*K. Meppen*  
 Samtgemeindegemeindevorstand



*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat/Samtgemeindegemeindevorstand der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 03.12.1998 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Lathen, den 03.04.2000



*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Planunterlage**

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5 000  
 Blatt-Nr.  
 Blattname:

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt  
 Ausgabejahr:

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis  
 erteilt durch das Katasteramt  
 am  
 Az.:

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Samtgemeindegemeindevorstand der Samtgemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 03.12.1998 Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts haben vom 17.06.1999 bis 19.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lathen, den 03.04.2000



*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen**

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Lathen, den

*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Samtgemeindegemeindevorstand der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Lathen, den

*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Feststellungsbeschuß**

Der Rat der Samtgemeinde Lathen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Flächennutzungsplan nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 30.03.2000 beschlossen.

Lathen, den 03.04.2000



*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Genehmigung**

Der Flächennutzungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.03-2001-54029 ) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

*Oldenburg*, den *20/6.2000*

Höhere Verwaltungsbehörde



**Beitrittsbeschuß**

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

Der Flächennutzungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am bekanntgemacht. ortsüblich

Lathen, den

*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Inkrafttreten**

*\* 31.07.2000*

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt *Landkreis Emsland, Nr. 15/2000* bekanntgemacht worden.

Der Flächennutzungsplan ist damit am *31.07.2000* wirksam geworden.

Lathen, den *05.09.2000*



*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Lathen, den *10.09.2001*



*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand

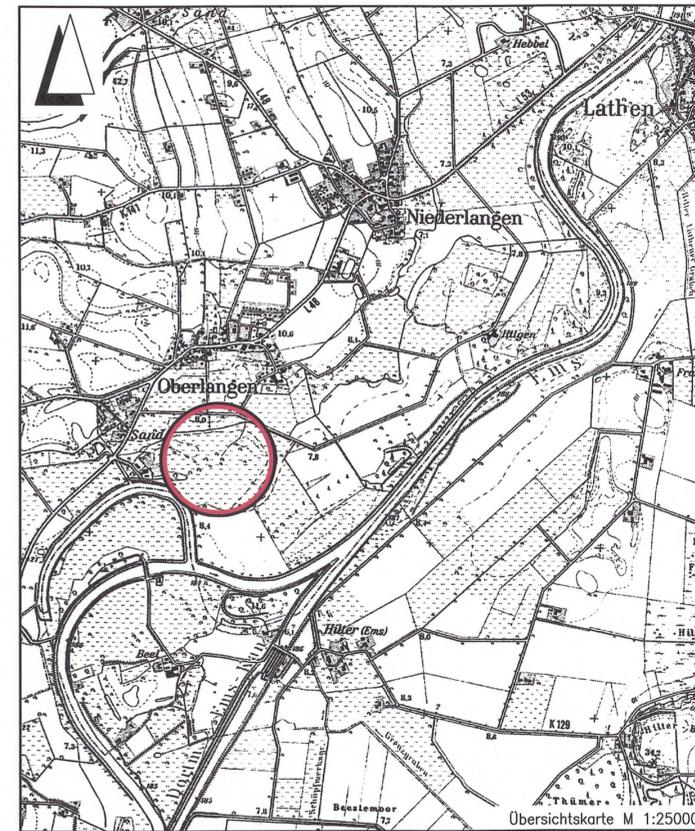
**Mängel der Abwägung**

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

Lathen, den *18.09.2007*



*M. W.*  
 Samtgemeindegemeindevorstand



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b>	198094BP	Datum	Zeichen
	Lubenow • Witschel • Partner GbR	bearbeitet	18.02.1999	Ev
	Otto-Lilienbl.-Straße 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	18.02.1999	Re
	Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	geprüft	30.03.2000	Ev
	Wallenhorst, den 30.03.2000	freigegeben	30.03.2000	Ev

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
 SAMTGEMEINDE LATHEN  
 LANDKREIS EMSLAND  
 4. ÄNDERUNG  
*Ferienhausgebiet in Oberlangen*

Flächennutzungsplan  
**URSCHRIFT**

Maßstab 1 : 5000  
 Unterlage : 1  
 Blatt Nr. : 1(1)



**Samtgemeinde Lathen**

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Ferienhausgebiet Hof Beel)**

**Erläuterungsbericht gemäß  
§ 5 (5) Baugesetzbuch**

Hat vorgelegt:  
Oldenburg, den 20./6.2000  
Bez.-Reg. ~~Wittorf~~ - ~~Enges~~

Im Auftrag

Mrschrift

Bearbeitungsstand: 30. März 2000

Lubenow • Witschel + Partner GbR  
Otto - Lilienthal - Straße 13 - 49134 Wallenhorst  
Telefon: 0 54 07 / 8 80-0 -Telefax: 0 54 07 / 8 80-88

**INGENIEUR  
PLANUNG**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsanlaß .....	2/18
2. Lage des Plangebietes .....	2/18
3. Darlegung der Planungsabsichten .....	2/18
3.1 Planungsrahmenbedingungen und Planungserfordernis .....	2/18
3.1.1 Raumordnerische Einordnung .....	2/18
3.1.2 Standortanforderungen eines Ferienhausgebietes .....	5/18
3.1.3 Standortfindung und Standortabwägung innerhalb der Samtgemeinde .....	5/18
3.1.4 Nutzungskonzept von 1998 zum Herausnahmeantrag aus dem Landschaftschutzgebiet .....	6/18
3.2 Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	9/18
4. Auswirkungen der Planung .....	10/18
4.1 Hochwasserschutz .....	10/18
4.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....	13/18
4.3 Belange des Immissionsschutzes .....	15/18
4.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	16/18
4.5 Verkehrliche Erschließung .....	17/18
5. Sonstige Erläuterungen .....	17/18
5.1 Bodenfunde .....	17/18
5.2 Altablagerungen .....	18/18
6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	18/18

**Anlagen:**

1. Landschaftsökologischer Fachbeitrag
2. Bodenuntersuchungen
3. Nutzungskonzept Ferienhausgebiet
4. Oberflächenentwässerung - Vorplanung

## **1. Planungsanlaß**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen war bereits die Ausweisung eines Ferienhausgebietes (Sonderbaufläche) östlich des Anwesens Hof Beel vorgesehen. Für dieses Plangebiet ist die Genehmigung des Flächennutzungsplanes versagt worden, weil dieses Gebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes war und zunächst die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet Voraussetzung für eine Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. die Genehmigungsfähigkeit dieser Planung gewesen ist. Inzwischen ist das Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet abgeschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Emsland v. 15.10. 1998 ist diese Herausnahme rechtswirksam.

In Vorbereitung bzw. zur Begründung des Herausnahmeantrages aus dem Landschaftsschutzgebiet war seinerzeit zwischen Unterer und Oberer Naturschutzbehörde sowie der Gemeinde Oberlangen bzw. der Samtgemeinde Lathen vereinbart, zunächst ein Gesamtkonzept für das Ferienhausgebiet zu erstellen, in dem die bauliche Gestaltung, die Erschließung sowie die Maßnahmen zur Grünordnung dargelegt werden sollten. Dieses Konzept ist Mitte 1998 erstellt worden und war Grundlage des Herausnahmeantrages. Dieses Konzept und die darin erfolgten Darlegungen sind insoweit auch Grundlage dieser Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des im nachhinein aufzustellenden Bebauungsplanes der Gemeinde Oberlangen.

## **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südlich von Oberlangen im Bereich hinter dem ehemaligen Altenheim Hof Beel bzw. dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, womit ein siedlungsstruktureller Anknüpfungspunkt gegeben ist. Der Standort liegt an der Emsaue (an einem Emsaltarm), jedoch nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Das Plangebiet umfaßt eine Größe von rd. 2,5 ha und wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt.

## **3. Darlegung der Planungsabsichten**

### **3.1 Planungsrahmenbedingungen und Planungserfordernis**

#### **3.1.1 Raumordnerische Einordnung**

Die Samtgemeinde Lathen hat im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen bekommen. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist das Angebotsspektrum fremdenverkehrlicher Möglichkeiten mit Leben zu erfüllen. Dieses bedeutet u. a., daß Angebote im Bereich des Tourismus und der

Naherholung bzw. Erholung im Samtgemeindegebiet vorgehalten werden. Mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1995/1996 sind bereits grundsätzliche Überlegungen für die Ausweisung von Ferienhausgebieten als einem touristischen Angebot angestellt worden. Mit diesem Angebot an Ferienhausgebieten sollte diese Lücke innerhalb des Erholungsangebotes der Samtgemeinde Lathen (geprägt u. a. durch wassergebundene Freizeiteinrichtungen wie Sportboothafen, durch Campingplätze, durch Radwanderwege etc.) geschlossen werden.

Da die im Flächennutzungsplan 1996 vorgesehenen Ferienhausgebiete nicht genehmigt werden konnten (siehe oben), steht im Bereich der Samtgemeinde Lathen bezüglich von Ferienhausgebieten weiterhin eine Angebotslücke, die z. B. auch im "grenzüberschreitenden Programm Tourismus und Erholung" festgestellt wurde. Mit der nunmehr wieder aufgenommenen Planung eines Ferienhausgebietes in Oberlangen werden nach Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet die seinerzeitigen Planungsüberlegungen, die unverändert weiterhin gelten, wieder aufgenommen. Insoweit wird mit dieser Planung den Zielen der Raumordnung entsprochen. Hierzu wird ergänzend klargestellt:

Im Rahmen der Genehmigungsverfügung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, in der für das Ferienhausgebiet die Genehmigung versagt wurde, sind als Versagungsgründe u.a. auch die Belange der Raumordnung angeführt worden. Dort heißt es:.. *"Der Bereich des geplanten Ferienhausgebietes in Oberlangen liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 sowohl in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung als auch in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind Anlagen für das Freizeitwohnen grundsätzlich hier nicht zulässig. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt hier somit nicht.."*

Zum Sachverhalt und zur Abwägung dieser Belange ist folgendes auszuführen:

- Die Festlegungen basieren noch auf dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 1990. Inzwischen gilt im Lande das Landesraumordnungsprogramm von 1994; der Landkreis betreibt derzeit das verfahren zur Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms. Im Rahmen des Anhörungs- und Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes werden die Samtgemeinde Lathen und die Gemeinde Oberlangen ihre Zielvorstellungen, auch bezogen auf dieses Plangebiet, darlegen und eine Herausnahme der Gebietsfestlegungen für die Erholung und den Naturschutz für den Bereich des Plangebietes anregen.
- Im Landesraumordnungsprogramm von 1994, Beikarte 5 -Erholung- ist das Emstal als Erholungsraum in der Weise festgelegt, dass diese Räume aus Landessicht für eine Festlegung von Vorsorgegebieten (= Gebieten mit besonderer Bedeutung nach Sprachregelung von 1990) in Betracht kommen. Der Bereich des Plangebietes einschließlich der Ortslage Oberlangen sowie des Emsaltarmes im Bereich der Hofstelle und des

ehemaligen Altenheimes liegen nicht in dieser Gebietskategorie, sondern am Rande außerhalb. Auch wenn die Gebietsabgrenzung im Maßstab von 1: 500.000 in der Beikarte im LROP nicht gebietsscharf auszulegen ist, gilt dennoch, dass der Bereich des Plangebietes mit Hofstelle und ehemaligem Altenheim auch jetzt schon in unmittelbarer Randlage der Gebietsabgrenzung im RROP 1990 liegt. Hier ist als Gebietsabgrenzung die westlich zum Emstal verlaufende Landesstraße gewählt worden. Die Gemeinde strebt hier eine Gebietsabgrenzung entlang des Ems-Altarmes an, die auch aus der Darstellung in der Beikarte 5 des LROP abzulesen und entwickelt ist. Nach der Definition des Gebietes mit besonderer Bedeutung für Erholung unterliegen diese Gebietsfestlegungen einem Abstimmungsvorbehalt: *„Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.“* Diese Abstimmung haben Gemeinde und Samtgemeinde bereits mit dem Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet eingeleitet und vorgenommen (siehe dort). Dieses inzwischen abgeschlossene Verfahren zur Herausnahme aus dem LSG ist unter Beteiligung und Zustimmung der zuständigen Fachabteilungen der Bezirksregierung und des Landkreises mit dem ausschließlichen Zweck durchgeführt worden, hier ein Ferienhausgebiet zu errichten und im Rahmen der nunmehr in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne die dafür erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Auch hieraus ergibt sich ein Anpassungserfordernis im nunmehr in Aufstellung befindlichen neuen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises.

- Die im LROP von 1994, Beikarte 1 abgegrenzten Bereiche sind definiert als aus Landschaftswertvolle Landschaftsteile, die für eine Festlegung als Vorsorgegebiete (Gebiete mit besonderer Bedeutung, s.o.) In den regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen. Nach der Erläuterung des LROP im Textteil unter Punkt 3 (Seite 140 in der Veröffentlichung des LROP, Schriften der Landesplanung Niedersachsen) handelt es sich hierbei um *„Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile flächenhafter Ausprägung und Gebiete, die die Voraussetzungen für eine entsprechende Unterschutzstellung...erfüllen...“*

Auch hier gilt, dass unter Berücksichtigung der nunmehr erfolgten Herausnahme dieses in Randlage gelegenen Plangebietes aus dem LSG, dass entsprechend der vorgenannten Definition eine Anpassungspflicht im Rahmen der Neuaufstellung des RROP gegeben ist, die Abgrenzung des Gebietes mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege im künftigen RROP also entsprechend neu festzulegen wäre. Auch hier gelten die Ausführungen oben zum Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung, wonach diese Gebietsfestlegungen einer Abstimmungspflicht unterliegen, die mit der erfolgten Herausnahme aus dem LSG vorgenommen wurde. Aus Sicht der Gemeinde und Samtgemeinde, auch bei entsprechender Würdigung der Standortanforderungen für Ferienhausgebiete (siehe nachfolgend), bei Berücksichtigung der Lage

des Gebietes in einem durch bauliche Nutzung vorgeprägten Bereich und bei Berücksichtigung der sehr begrenzten Größe des Gebietes werden bereits derzeit schon, unter Berücksichtigung des geltenden RROP, die Gebietsfestlegungen für Erholung und Naturschutz in ihrer Bedeutung nicht beeinträchtigt oder in Frage gestellt. Die Großräumigkeit und die verbleibenden Funktionen im Gesamtzusammenhang der Flächenfestlegungen und -Abgrenzungen dieser Gebiete gewährleisten auch künftig die Sicherstellung der damit verbundenen Zielstellungen. Insoweit ist aus Sicht von Samtgemeinde und Gemeinde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (siehe auch LROP 1994) gegeben.

### **3.1.2 Standortanforderungen eines Ferienhausgebietes**

Ferienhausgebiete müssen, um touristischen Ansprüchen bzw. den Nutzungsansprüchen der Nachfrager (Urlauber) gerecht zu werden, bestimmte Mindestanforderungen erfüllen. Dieses sind u. a. eine attraktive landschaftliche Umgebung, ergänzende Freizeitaktivitäten (wie Erlebnis in der Natur, Angeln, Bootfahren, Radwandern) müssen angeboten werden. Weiterhin sind zu nennen: Versorgungsmöglichkeiten in vertretbarer Entfernung, es muß dem Ruhe- und Erholungsbedürfnis entsprochen werden und eine auch überregional gute Erreichbarkeit muß gewährleistet sein.

Verbesserte Standortmöglichkeiten auch im Wettbewerb zu anderen Ferienhausgebieten liegen dann vor, wenn neben örtlich vorhandenen Angeboten auch regional weitergehende Angebote im Bereich der Erholung oder auch kulturelle Einrichtungen vorliegen.

Bereits mit der Untersuchung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1995/1996 der Samtgemeinde Lathen ist festgestellt worden, daß dieser Standort generell diesen Nutzungsanforderungen entspricht und insoweit für ein Ferienhausgebiet geeignet ist (siehe Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes Seite 252).

Seinerzeit ist bei der umfangreichen Standortsuche insbesondere das Qualitätsmerkmal "Nähe zum Wasser" entscheidend in den Abwägungsprozeß eingeflossen.

### **3.1.3 Standortfindung und Standortabwägung innerhalb der Samtgemeinde**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten allgemeinen Standortanforderungen für Ferienhausgebiete war bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes festzustellen, daß aufgrund der bestehenden Hemmnisse (großflächiges gesetzliches Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzverordnung Emstal) sich nur geringe Möglichkeiten der Ausweisung von Ferienhausgebieten innerhalb des Samtgemeindeggebietes boten, da insbesondere auch folgende Gesichtspunkte bei der Standortdiskussion mit ausschlaggebend waren:

- a) siedlungsstrukturelle Anknüpfungspunkte zu bestehenden Gebieten um Versorgungseinrichtungen
- b) Nähe zu bestehenden Ortslagen
- c) Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft.

Unter diesen Prämissen ist seinerzeit die Standortdiskussion für sieben Standorte geführt worden (siehe Seiten 251 ff. des Erläuterungsberichtes), von denen letztendlich nur 2 verblieben sind. Dabei ist beachtlich, daß keineswegs großflächige Ausweisungen im Samtgemeindegebiet vorgesehen waren, da letztlich nur nutzbare Flächen in einer Größenordnung von ca. 2 - 3 ha je Standort zur Diskussion standen.

Bei allen Standortdiskussionen unter Berücksichtigung der touristischen Anforderungen war gleichsam selbstverständlich, daß nur ein Standort innerhalb des eigentlichen Emstaales einschließlich seiner Nachbarflächen in Betracht kommen konnte, um auch dem Standortkriterium "Nähe zum Wasser" gerecht werden zu können.

Es wurde, und das gilt insbesondere auch für den hier gefundenen Standort, Wert darauf gelegt, keine völlig neuen Siedlungsansätze zu schaffen, sondern Erweiterungen zu bereits bestehenden baulichen Anlagen vorzunehmen. In Oberlangen besteht auf der hier vorhandenen Hofanlage bereits ein fremdenverkehrlicher Anknüpfungspunkt in Form von 4 Ferienwohnungen (Ferien auf dem Bauernhof) mit insgesamt 16 Betten. Der Betreiber dieser Ferienwohnungen ist gleichzeitig Eigentümer der nunmehr zur Ausweisung vorgesehenen Fläche. Im Rahmen der Standortdiskussion ist ebenfalls darauf zu verweisen, daß das in Trägerschaft des Landkreises Emsland ursprünglich betriebene Altenheim Ende 1997 aufgegeben worden ist. Die Überlegungen zur Folgenutzung dieses Hauses können auch in einer fremdenverkehrlichen Nutzung als denkbare Alternative bestehen.

Diese Standortkriterien zusammengenommen stellen insoweit eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Perspektive im touristischen Angebot der Gemeinde Oberlangen bzw. der Samtgemeinde Lathen dar. Zur Umsetzung dieser Planungszielsetzungen ist nunmehr die Einleitung und Durchführung der Bauleitplanverfahren erforderlich.

#### **3.1.4 Nutzungskonzept von 1998 zum Herausnahmeantrag aus dem Landschaftschutz Gebiet**

Wie eingangs schon dargelegt, ist in Vorbereitung des Herausnahmeantrages aus dem Landschaftsschutzgebiet im Jahre 1998 ein städtebauliches und gestalterisches Konzept einschließlich Maßnahmen zur Grünordnung für das hier vorgesehene Ferienhausgebiet erarbeitet worden.

Dieses Erschließungs- und Bauungskonzept einschließlich der Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur sonstigen Gestaltung ist Grundlage der weiteren planerischen Überlegungen. Die wesentlichen Gesichtspunkte aus diesem Konzept werden nachfolgend zitiert:

*Nach Auswertung einer örtlichen Bestandsaufnahme und des zur Verfügung stehenden Luftbildes sowie in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer kommt für die **verkehrliche Erschließung** nur eine Trasse in Betracht, die ausgehend von der bestehenden Zufahrt zur Landesstraße zwischen dem Altenheim und der Hofstelle geführt wird. Hier ist eine Trassierung möglich, die den vorhandenen Großbaumbestand erhält und auf direktem Wege eine Erreichbarkeit der für die Ferienhaussiedlung vorgesehene Fläche gewährleistet. Auch ist bei dieser Trassenführung möglich, den vorhandenen Obstbaumbestand zu erhalten und bei Verfügbarkeit des nördlich angrenzenden Grundstücks zu ergänzen.*

*Als Alternative ist eine Wegeführung südlich der Hofstelle Richtung Ems-Altarm erwogen worden: Diese Wegeführung würde aber mit der inneren Erschließung und den Nutzungsverhältnissen auf der Hofstelle kollidieren und wäre topographisch problematischer. Des Weiteren wäre sie von der Wegelänge her aufwendiger und würde in den Nahbereich der hier vorhandenen Restwaldbestände geraten. Deswegen wird diese Variante verworfen.*

*Die weitere Trassierung innerhalb der Fläche gewährleistet zudem eine unter Beachtung der verfügbaren Flächenverhältnisse wirtschaftliche Erschließung bei überwiegender Südorientierung der zu errichten Ferienhäuser.*

*Als Ausbaubreite der Wegeverbindung sind maximal 6,0 m angedacht, wovon 3,5 m als Schotterstraße (o.ä.), die restlichen 2,5 m als beidseitiger Grünstreifen (Schotterrassen) ausgeführt werden sollen. Mit dieser zurückhaltenden Befestigung wird eine übermäßige und nicht erforderliche Versiegelung vermieden, der Erschließungsaufwand wird begrenzt.*

*Das **baulich-gestalterische Konzept** sieht vor, daß zunächst einmal eine umfassende Eingrünung des Gebiets zum offenen Landschaftsraum erfolgt, also die teilweise bereits vorhandenen Gehölzbestände ergänzt werden.*

*Des Weiteren ist vorgesehen, daß bei Grundstücksgrößen von rd. 500 m<sup>2</sup> die einzelnen Parzellen durch Heckenstrukturen abgegrenzt und gegliedert werden. Auf diese Weise entstehen 16 Ferienhausparzellen, wobei im Rahmen einer Detailplanung und entsprechender Gliederung unter der Maßgabe einer Grundstücksgröße von rd. 450 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup> auch bis zu 19 oder 20 Parzellen möglich sein könnten. Dieses ist letztlich im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung im Bauungsplan festzulegen.*

*Nach diesem Konzept ist des Weiteren vorgesehen, Einzelhäuser zu erstellen, wobei hinsichtlich der Grundfläche und der Höhenentwicklung der Gebäude konkrete Festlegungen im Bauungsplan erfolgen sollen.*

*In Anlehnung an einen in der Anlage beigefügten Haustyp sind folgende Regelungen angedacht:*

- Maximale Grundfläche eines Ferienhauses: 80 m<sup>2</sup>
- Maximale zusätzliche Versiegelung für Nebenanlagen: 30 m<sup>2</sup>
- Maximale Traufenhöhe: 3,00 m - 3,20 m
- Maximale Firsthöhe: 6,00 m
- Dachneigung: 32° - 36°
- Verbot von Dachaufbauten

Inwieweit Regelungen zur äußeren baulichen Gestaltung vorgesehen werden sollen, ist noch nicht entschieden, denkbar wäre eine Beschränkung auf bestimmte Materialien wie rotes Verblendmauerwerk, rote Dachziegel oder Holzbauweise. Hierüber ist noch im Rahmen der weiteren Planungen zu entscheiden. Angestrebt wird eine möglichst einheitliche bzw. harmonische Gestaltung des Ferienhausgebietes.

Dem Gebiet zugeordnet wird weiterhin eine Grünanlage in Zuordnung zur kleineren Waldfläche Richtung Ems-Altarm im Süden des Gebietes, die für Spiel- und Freizeitmöglichkeiten genutzt werden soll. Mit der Zuordnung dieser Anlage im Süden wird gleichzeitig ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an den Baumbestand vermieden.

Soweit noch eine Gemeinschaftsanlage in Zuordnung zum Ferienhausgebiet erforderlich werden sollte (kleiner Verkaufsshop, Lagerraum für Geräte etc. soll dieser auf der Hofstelle etabliert werden.

Hinsichtlich der **naturschutzfachlichen Belange und der Grünordnung** sind zur Untermuerung des oben beschriebenen Konzeptes folgende Regelungen vorgesehen:

- Einmessung und Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume
- Versickerung der Dachflächenwasser auf den Grundstücken bzw. in den randlichen Abpflanzungen, Verzicht auf Regenwasserkanalisation
- Randliche Abpflanzung mit
 

Stiel Eiche	Quercus robur	Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hain-Buche	Carpinus betulus	Sand-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna	Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus	Sal-Weide	Salix caprea
Asch-Weide	Salix cinerea	Schlehe	Prunus spinosa
- mindestens 3 m breite Bepflanzung zwischen den Grundstücken in Form einer Hecke mit Höhenbegrenzung und Angabe der Pflanzen
- Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.)
- pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum alter Sorten
- Verkehrsfläche mit wassergebundener Wegedecke bzw. Schotter

- *pro 35 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum H 3 x v. m. B. 14 - 16*
- *Anlage einer Obstbaumweise/-weide in Ergänzung der vorhandenen Obstbaumwiese, die erhalten und ergänzt werden soll.*

Unter diesen Rahmenbedingungen ist nach örtlicher Einmessung ein überarbeitetes Nutzungskonzept in Vorbereitung des Bebauungsplanes erstellt worden (siehe Anlage), welches gleichzeitig Grundlage der Darstellungen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist und der Vorbereitung des Bebauungsplanes dient.

### **3.2 Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

In Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Standort erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet.

Die Abgrenzung des Plangebietes bezieht die nunmehr für die Nutzung vorgesehenen Flächen einschließlich der Anbindung an das örtliche Erschließungsnetz ein. Die Anbindung erfolgt im Bereich des ehemaligen Altenheimes mit Anschluß an die öffentliche Wegeparzelle. Die Abgrenzung bleibt in Teilbereichen geringfügig hinter der ursprünglich beantragten Abgrenzung mit dem Herausnahmeantrag aus dem Landschaftsschutzgebiet zurück, da eine Teilfläche nicht im Eigentum des hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes ist, sondern der ehemaligen Altenheimfläche zuzuordnen ist. Ansonsten orientiert sich die Abgrenzung an den örtlich vorhandenen Nutzungs- bzw. Eigentumsgrenzen.

Die Zufahrt zwischen ehemaligem Altenheim und Hofstelle wird so angelegt und ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt, daß die hier vorhandenen Großbäume erhalten werden können.

Auf eine weitergehende Darstellung von randlichen Eingrünungsmaßnahmen bzw. weitergehenden Grünordnungsmaßnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird verzichtet. Es wird auf das in der Anlage beigefügte Nutzungskonzept verwiesen, welches Grundlage der zu dieser Flächennutzungsplanänderung erstellten Eingriffsbilanzierung ist und gleichzeitig das Konzept für die kurzfristig vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes ist. Seitens der Gemeinde Oberlangen wird dieses Konzept im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgeschrieben.

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt, wie eingangs schon erörtert, auf einer Anhöhe und ist nicht Bestandteil des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet grenzt an. Das Plangebiet einschließlich der vor einigen Jahren höher gelegten Zufahrt von der Landesstraße 48 ist insoweit hochwasserfrei. Diese Zufahrt bildet gleichsam einen Damm, so daß eine Erreichbarkeit gegeben ist. In Vorbereitung des aufzustellenden Bebauungsplanes sind örtliche Aufmaße erstellt worden, die die aktuell vorhandene Lage der Zufahrt sowie der Anbindung an die Gemeindestraße darstellen, in diesem Bereich sind ebenso wie für die eigentliche Plangebietsfläche Höhen genommen worden. Die Zufahrt liegt in einem Bereich zwischen 9,00 (Hofgelände) und 9,60 m (Bereich Anbindung an die L 48).

Diese Zufahrt bildet insoweit einen Damm gegenüber dem umgebenden Gelände, so daß Hochwasserfreiheit gegeben ist.

Gleichwohl liegt das Plangebiet innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Hierzu hat es einen umfangreichen Abstimmungsprozeß mit den zuständigen Fachbehörden gegeben, mit folgenden Ergebnissen:

#### - Sachverhaltsdarstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen (1995) war bereits die Ausweisung eines Ferienhausgebietes (Sonderbaufläche) östlich des Anwesens Hof Beel vorgesehen. Für dieses Plangebiet ist die Genehmigung des Flächennutzungsplanes u.a. versagt worden, weil dieses Gebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes war und zunächst die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet Voraussetzung für eine Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. die Genehmigungsfähigkeit dieser Planung gewesen ist. Weitere Gründe für die Versagung der Genehmigung lt. Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Weser-Ems v. 06.03. 1996 waren:

- Nicht-Übereinstimmung mit dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland
- Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hochwassers von 1946

Inzwischen ist das Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet abgeschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Emsland v. 15.10. 1998 ist diese Herausnahme rechtswirksam.

In Vorbereitung bzw. zur Begründung des Herausnahmeantrages aus dem Landschaftsschutzgebiet war seinerzeit zwischen Unterer und Oberer Naturschutzbehörde sowie der Gemeinde

Oberlangen bzw. der Samtgemeinde Lathen vereinbart, zunächst ein Gesamtkonzept für das Ferienhausgebiet zu erstellen, in dem die bauliche Gestaltung, die Erschließung sowie die Maßnahmen zur Grünordnung dargelegt werden sollten. Dieses Konzept ist Mitte 1998 erstellt worden und war Grundlage des Herausnahmeantrages.

Dieses Konzept und die darin erfolgten Darlegungen sind insoweit auch Grundlage der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen (derzeit im Aufstellungsverfahren) sowie des nunmehr aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienhausgebiet Hof Beel" der Gemeinde Oberlangen.

Hinsichtlich der Aussagen des RROP des Landkreises Emsland hat die Samtgemeinde Lathen inzwischen einen Antrag bzw. eine Stellungnahme an den Landkreis abgegeben, in dem angeregt wird, das Plangebiet im derzeit in Neuaufstellung befindlichen RROP entsprechend der nunmehr vorgesehenen Nutzungsbestimmung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Sachverhaltsdarstellung im Erläuterungsbericht zur 4. Änderung FNP und zum B-Plan Nr. 7 liegt vor.

Von den damaligen Versagungsgründen in der Genehmigungsverfügung ist insoweit nunmehr die Lage des Plangebietes innerhalb des Hochwassers von 1946 abschließend zu klären.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange liegen folgende Stellungnahmen vor, die diesen Sachverhalt ansprechen:

**NLWK (Gewässerkundlicher Landesdienst):**

Hinweis auf die Lage im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Hochwassers von 1946 sowie ergänzender Hinweis, dass mit Erstellung eines hydraulischen Modells diese Grenze überprüft werden sollte; Ergebnisse dürften aber nicht vor Ende 2000 vorliegen. Weitergehende Anforderungen oder Anregungen und Konsequenzen, die sich aus dieser Lage ergeben, werden nicht formuliert.

**Wasser- und Schiffsamt:**

Hinweis auf Lage im Hochwasserüberschwemmungsgebiet von 1946; es wird gebeten, sich diesbezüglich mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises in Verbindung zu setzen. Weitergehende Anforderungen oder Anregungen und Konsequenzen, die sich aus dieser Lage ergeben, werden nicht formuliert.

**Landkreis Emsland:**

In den Stellungnahmen zu beiden Planverfahren wird die Lage im Überschwemmungsgebiet nicht angesprochen. Es liegen keine Anregungen der Unteren Wasserbehörde vor. Der Landkreis stellt abschließend fest, dass von den nicht gesondert erwähnten Fachabteilungen bzw. der übrigen zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen, also auch nicht von der Unteren Wasserbehörde.

## - Auswirkungen der Planung - Natürliches Überschwemmungsgebiet

Vorangestellt werden muss, dass seit dem Hochwasser von 1946 (wird als 100-jährliches Hochwasser HW 100 angesehen) verschiedene Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt wurden, die Auswirkungen auf die Hochwassersituation und den Überflutungsbereich im Umfeld des Plangebietes haben: Die Landesstraße 48 und die Zufahrt zum Plangebiet sind vor vielen Jahren hochgelegt worden, eine hier ursprünglich vorhandene Flutmulde ist nicht mehr vorhanden. Die Zufahrt sowie die L 48 liegen oberhalb des Hochwassers von 1946 (siehe oben). Das Plangebiet war insoweit auch beim Extremhochwasser Ende Oktober/Anfang November 1998 hochwasserfrei.

Festzustellen ist, dass das geplante Ferienhausgebiet Hof Beel mit ca 19 Ferienhäusern nicht im gesetzlich festgestellten Hochwasserüberschwemmungsgebiet der Ems, wohl aber innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes HW 100 liegt zumindest soweit es die bisher bekannten Unterlagen belegen. Andere Erkenntnisse dürften lt. Stellungnahme des NLWK erst Ende 2000 vorliegen.

Die langgestreckte Planungsfläche liegt außerhalb des durch einen Winterdeich abgegrenzten Hochwasser-Abströmbereiches. Das Gebiet liegt um ca 1 m höher als die umgebenden Grünlandflächen und wird als Acker genutzt.

Mit der vorgesehenen Baumaßnahme soll diese Fläche nicht aufgehört werden, auch nicht im Bereich des Erschließungsweges. Lediglich durch die Gebäude geht Hochwasserstauraum verloren in einer Größe von 19 Häusern x max. 80 m<sup>2</sup> x 1,0 m = ca. 1520 m<sup>3</sup>.

Die Stauhöhe ergibt sich aus der Differenz der Hochwasser-Ordinate 9,28 mNN (Markierung am Wohngebäude Hof Beel) und der mittleren Geländehöhe 8,3 mNN.

Gemäß den Aussagen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächs. Wassergesetz (NWG § 93) sind neben den gesetzlich festgestellten auch diese natürlichen Überschwemmungsgebiete als Rückhalteflächen zu erhalten. Da der betroffene Planungsbereich nicht im Abströmbereich des Hochwassers liegt, ist durch die geplante Maßnahme lediglich der Hochwasserstauraum betroffen.

Außerdem ist bei einer Ausweisung als Ferienhausgebiet eine Hochwassersicherheit der Bewohner zu gewährleisten.

Im Erörterungstermin am 22.11.1999 im Hause des NLWK in Meppen mit Teilnahme der Gemeinde Oberlangen, Samtgemeinde Lathen und der NLWK wurden folgende Punkte festgestellt:

1. Der durch Baumaßnahmen im Ferienhausgebiet Oberlangen verlorene Hochwasserstauraum ist auszugleichen und an anderer Stelle in gleicher Höhenlage und mindestens gleichem Volumen wieder herzustellen.  
Die Gemeinde Oberlangen stellt dafür eine Fläche auf Flurstück 45/7 westlich des Dingensandweges zur Verfügung.

Die Genehmigung zur Bodenabgrabung wird gem. Nds. Naturschutzgesetz § 18 beim Landkreis Emsland beantragt.

2. Durch Festlegung der Mindest-Fußbodenhöhe im Ferienhausgebiet Oberlangen über der Höhe des Hochwassers von 1946 (9,28 m NN) im Bebauungsplan Nr. 7 wird der Hochwasserschutz für die Bewohner gesichert.

Mit der Umsetzung dieser Punkte sind die Bedenken der Bezirksregierung Weser-Ems bezüglich des Überschwemmungsgebietes ausgeräumt.

Der entsprechende Bauantrag für die Abgrabung der Flächen zum Ausgleich des verlorengehenden Stauraums ist inzwischen seitens der Gemeinde gestellt worden. Die Unterlagen liegen dem Landkreis Emsland vor.

Die Festsetzung der Mindest-Fußbodenhöhe ist in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Oberlangen berücksichtigt.

Damit sind die Belange des Hochwasserschutzes entsprechend den gesetzlichen Anforderungen und unter Beachtung der erfolgten Abstimmungen mit den Fachbehörden umgesetzt.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser erfolgt durch Anschluß an das örtlich vorhandene Leitungsnetz. Hier sind Ergänzungen des Netzes innerhalb des Plangebietes noch vorzunehmen. Nach den derzeit vorliegenden Kenntnissen kann ein problemloser Anschluß gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen (soweit Bedarf besteht) erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder durch ein anderes entsprechend qualifiziertes Unternehmen für Telekommunikationstechnik. Die Gemeinde wird eine rechtzeitige Koordination hinsichtlich der Kabelverlegungsarbeiten für das Fernmeldenetz vornehmen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Erweiterung des im Bereich des ehemaligen Altenheimes bzw. der Hofstelle vorhandenen Kanalisationsnetzes mit Ableitung zur zentralen Kläranlage Lathen und dortiger Reinigung entsprechend den geltenden Richtlinien. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation innerhalb des Plangebietes wird geachtet.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist festzustellen, dass für das Plangebiet Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt worden sind. Danach ist festzustellen, dass die Bodenverhältnisse einschließlich der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit zulassen. Von daher wird die Gemeinde Oberlangen auf eine

zentrale Entwässerung verzichten und der dezentralen Versickerung bzw. gegebenenfalls Rückhaltung den Vorrang einräumen. Die Anforderungen des Nieders. Wassergesetzes werden beachtet.

Es ist auf Grundlage der Bodenuntersuchungen folgende Entwässerungskonzeption empfohlen:

Zur Feststellung der allgemeinen Boden-, Versickerungs- und Grundwasserverhältnisse wurden im März 1999 3 gestörte Sondierbohrungen bis zu 1,8 m Tiefe niedergebracht. Die Bohrpunkte sind im Kartenauszug (s. Bodenuntersuchung) eingetragen. Bei den Bohrungen wurde durchgehend enggestufter Mittelsand angetroffen. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert kann mit ausreichender Sicherheit im Mittel mit  $k_f = 10^{-4}$  m/s angenommen werden.

Das Grundwasser wurde zwischen 1,6 und 1,8 m unter Gelände angetroffen.

Nach ATV-Arbeitsblatt A 138 kommen für eine Versickerung von "nicht schädlich verunreinigtem" Oberflächenwasser, wie im vorliegenden Ferienhausgebiet, Bodenverhältnisse mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen  $k_f 10^{-3} - 10^{-6}$  in Betracht. Zusätzlich ist ein Grundwasserflurabstand zwischen Sohle Versickerungsanlage und maximalem Grundwasserstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse sind für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in Bereichen mit Grundwasserflurabständen  $\leq 2,0$  m nur flache Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Flächenversickerung zulässig sind.

Aufgrund der günstigen Versickerungseigenschaften sollen auf den Privatgrundstücken die anfallenden Oberflächenabflüsse versickert werden. In den Hydraulischen Berechnungen ist exemplarisch für eine Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> die Größe einer Versickerungsmulde nachgewiesen. Grundsätzlich ist mind. 3 % der Grundstücksgröße als Muldenfläche mit einer Tiefe von rd. 0,3 m vorzuhalten.

Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) sollen in Mulden im Straßenseitenraum versickert werden. Für den Straßenabschnitt zwischen Hof Beel und der gepl. Spielwiese/Grillplatz (Tab. 1 Bl. 2, lfd. Nr. 2) ist eine Versickerungsmulde mit den Abmessungen Länge 25 m, Breite - 2,5 m, Tiefe - 0,4 m erforderlich. Für die weiterverlaufende Straße (Tab. 1, Bl. 2, lfd. Nr. 1) wird eine Mulde mit einer Länge von 100 m, Breite - 2,0 m, Tiefe - 0,3 m angeordnet.

Vor Realisierung der Maßnahme ist ein Bauentwurf aufzustellen, in dem die bautechnischen Details festgelegt werden.

Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wird seitens der Gemeinde bzw. des Vorhabenträgers vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beantragt.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung ist in der Anlage beigefügt.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils geltenden Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

### 4.3 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbliche Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Hofstelle an, auf der sich bereits Ferienwohnungen (Ferien auf dem Bauernhof) befinden. Insoweit liegt hier eine gewisse touristische Vorprägung (Erholungsprägung) vor. Diese soll erweitert werden. Da sich die Flächen des Ferienhausgebietes im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes befinden, ist von einer Vereinbarkeit zwischen Landwirtschaft und Erholung auszugehen. Jedenfalls liegt auf der Hofstelle keine Intensiv-Tierhaltung vor, die dieser Nutzung entgegensteht.

Diese Situation ist dem Betriebsinhaber zudem bekannt, zumal sich auf der Hofstelle bereits Ferienwohnungen befinden. Die Planung ist mit dem Betrieb abgestimmt bzw. findet seine Zustimmung, da er auch die Flächen zur Verfügung stellt. Insoweit wird die künftige Entwicklung des Betriebes darauf abgestellt.

Darauf hinzuweisen ist, daß neben der Nachbarschaft zur Hofstelle angrenzende Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden; im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehende Immissionen sind insoweit als ortsüblich und prägend für dieses Plangebiet hinzunehmen.

Das Straßenbauamt Lingen weist auf ggf. vorhandene Immissionen von der westlich des Plangebietes verlaufenden L 48 hin.

Anzumerken ist hierbei, dass das Ferienhausgebiet mehr als 200 m von der Landesstraße entfernt liegt, unzuträgliche Immissionsbeeinträchtigungen von der Landesstraße wirken im Plangebiet nicht ein. Dieses belegen Untersuchungen zum Immissionsschutz an der L 48, die mit der Ausweisung von Baugebieten im Nordosten von Oberlangen und im Südwesten von Niederlangen in den letzten Jahren durchgeführt wurden.

Seitens der Wehrbereichsverwaltung wird auf den Schießplatzbereich Lathen-Wahn und ggf. von dort zu berücksichtigende Immissionen hingewiesen.

Grundsätzlich ist hierzu seitens der Samtgemeinde festzustellen:

Die Lage des Schießplatzes ist der Gemeinde bzw. Samtgemeinde bekannt, wobei hier festgestellt werden muss, dass die Entfernung mehr als 6 km, mindestens 8 km beträgt. Aufgrund dieser Entfernung und unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung West ist aus Sicht der Samtgemeinde im Grundsatz auch ein Hinweis entbehrlich, dass den potentiellen Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung zu begegnen ist. Es wird folgender Hinweis in der Begründung für ausreichend gehalten:

*“Die Wehrbereichsverwaltung weist auf den Schießplatz der WTD 91 im Osten der Gemeinde Lathen hin. Die im Rahmen des Schießbetriebes ausgehenden Immissionen, die ggf. auch auf das Plangebiet einwirken bzw. hier zu vernehmen sind, sind als bestandsgebundene Vorbelastung hinzunehmen. Den Bauherren im Plangebiet wird freigestellt, der Anregung der*

*Wehrbereichsverwaltung zu folgen, durch Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung den potentiell auftretenden Immissionen zu begegnen."*

Eine weitergehende Darstellung, wie von der Wehrbereichsverwaltung nebenstehend angeregt, erscheint sachfremd, insbesondere im Verhältnis zu weitaus näher gelegenen Baugebieten z.B. in der Ortslage Lathen.

#### **4.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Auf Grundlage des anliegenden Nutzungskonzeptes und in Vorbereitung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erstellt worden. Dieser ist als Anlage beigefügt. Dieser landschaftsökologische Fachbeitrag geht von den gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben, wie sie unter Punkt 3 dieses Erläuterungsberichtes (Nutzungskonzept in Vorbereitung des Herausnahmeantrages aus dem Landschaftsschutzgebiet) dargelegt sind, aus.

Festzustellen ist, daß über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Ebene der Bauleitplanung unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches abschließend zu entscheiden ist. Dazu gehören auch Entscheidungen über die Darstellungen gemäß § 5 (2) bzw. über die Festsetzung nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich eines Bauleitplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist der landschaftsökologische Fachbeitrag erarbeitet worden, der in Anwendung des Kompensationsmodells des Landkreises zu dem Ergebnis kommt, daß die Eingriffe (die voraussichtlichen Eingriffe) innerhalb des Plangebietes unter der Voraussetzung, daß die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden, ausgeglichen werden. Rechnerisch kommt der landschaftsökologische Fachbeitrag zu dem Ergebnis, daß ein Kompensationsüberhang verbleibt, insgesamt also von einer Ausgleichbarkeit der Eingriffe ausgegangen werden kann.

Insoweit sind externe Kompensationsmaßnahmen nach dem derzeitigen Stand der Planbearbeitung nicht erforderlich. Die vorgesehenen Eingriffe können vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Samtgemeinde Lathen wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oberlangen sicherstellen, daß die zugrundeliegenden Maßnahmen im Bebauungsplan, der zeitnah aufgestellt werden wird, entsprechend festgesetzt werden, und die Gemeinde Oberlangen wird für eine entsprechende Umsetzung dieser Maßnahmen sorgen. Die Umsetzung selbst wird letztlich durch den Eigentümer bzw. Betreiber des Ferienhausgebietes sicherzustellen sein.

Der südlich des Plangebietes vorhandene Baumbestand wird erhalten, die Plangebietsabgrenzung nimmt hierauf ausdrücklich Rücksicht.

#### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße, ausgehend von der Landesstraße 48, die das bisherige Altenheim erschlossen hat und gleichzeitig auch die Hofstelle erschließt. Hier wird im Bebauungsplan eine entsprechende Verkehrsfläche festgesetzt werden, die bis zu einem Eingangspunkt in das Ferienhausgebiet als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist. Innerhalb des eigentlichen Ferienhausgebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche nicht vorgesehen, hier wird lediglich die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit bzw. die Besucher und Nutzer sichergestellt. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Erschließungsflächen sollen nicht öffentlich gewidmet werden, sondern unterliegen der Unterhaltung des Betreibers des Ferienhausgebietes.

Das Straßenbauamt Lingen weist auf die Erschließung des Gebietes über die Landesstraße 48 hin (bestehende öffentliche Zufahrt/Gemeindestraße). Es wird hier die Option auf die Anlage einer Linksabbiegespur offengehalten und eine diesbezügliche Vereinbarung gefordert.

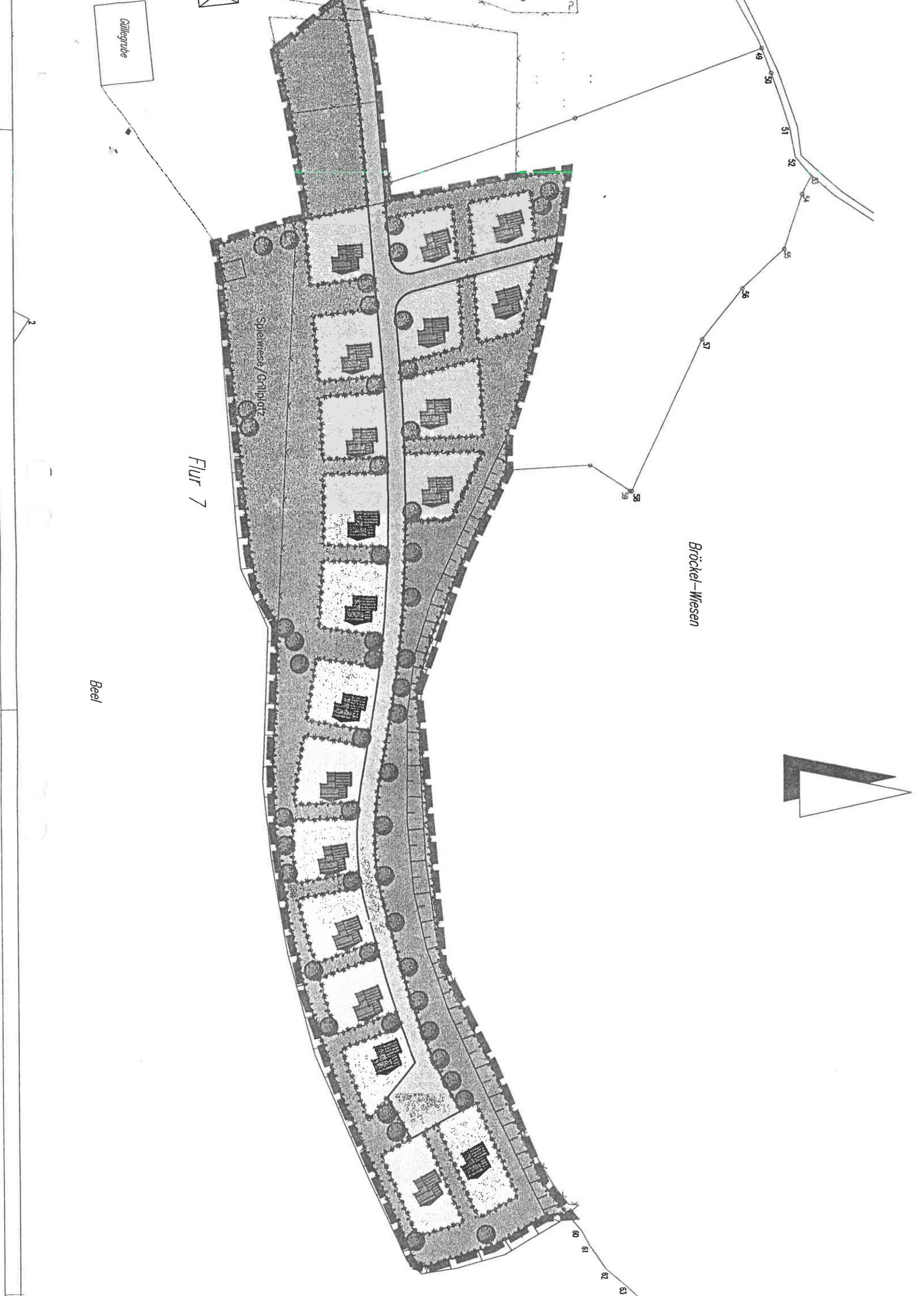
Die Gemeinde hat sich bereits mit dem Straßenbauamt Lingen in Verbindung gesetzt, um die Vereinbarung abzuschließen. Die Vereinbarung wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen (eine Genehmigung eines Bebauungsplanes gibt es nach BauGB nicht mehr). Der Hinweis auf die Sichtdreiecke wird nachrichtlich in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Die Zufahrt an die L 48 ist vorhanden und insoweit nicht Bestandteil des Plangebietes, Regelungen hinsichtlich freizuhaltender Sichtdreiecke sowie der vorgenannten Anforderungen zur Erschließung können und müssen insoweit nicht zeichnerisch in diesen Plan aufgenommen werden; sie werden außerhalb der Bauleitplanung vereinbart.

### **5. Sonstige Erläuterungen**

#### **5.1 Bodenfunde**

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde getätigt werden, ist die Gemeinde zu benachrichtigen, die entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sofort die zuständige Kreisverwaltung bzw. das zuständige Dezernat der Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg benachrichtigen wird.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind sie zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.



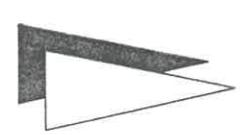
Collage

Flur 7

Sprewiese / Grünplatz

Bröckel-Wiesen

Beel



49  
50  
51  
52  
53

54  
55  
56  
57  
58  
59

## 5.2 Altablagerungen

Bodenkontaminationen und Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, aus der bisherigen überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und den vorliegenden Erkenntnissen der Gemeinde sind diese auch nicht zu erwarten.

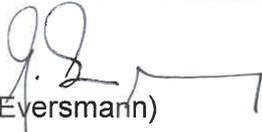
## 6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Erläuterungsbericht sowie die im Anlagenverzeichnis genannten Anlagen wurden bearbeitet von:

Wallenhorst, den 30.03. 2000

Ev/Fg

**INGENIEURPLANUNG**

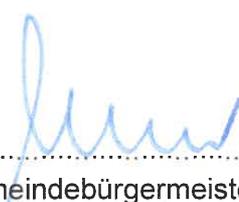
  
(Eversmann)

Dieser Erläuterungsbericht hat mit der Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Samtgemeinderat bei der Beschlußfassung in seiner Sitzung am 30.03. 2000 vorgelegen.

Lathen, den 03.04.2000

  
.....  
Samtgemeindedirektor



  
.....  
Samtgemeindebürgermeister





Samtgemeinde Lathen  
Große Straße 3  
49762 Lathen

gehört zur Umschrift

## Gemeinde Oberlangen

### B-Plan Nr. 7 "Ferienhausgebiet Hof Beel"

vorgelegt  
Oldenburg, den 20/6.2000  
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag

### Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

(gleichzeitig Eingriffsbilanzierung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen)

Lathen, den 03.04.2000



Samtgemeinde Lathen  
Der Samtgemeindedirektor

Bearbeitungsstand: 30. März 2000

Proj.: 199051LP

Lubenow • Witschel + Partner GbR  
Otto-Lilienthal-Straße 13 - 49134 Wallenhorst  
Telefon: 05407 / 880-0 - Telefax: 05407 / 880-88

**INGENIEUR  
PLANUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung .....	1 / 15
2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	1 / 15
3	Ausgangssituation .....	2 / 15
3.1	Charakterisierung von Natur und Landschaft .....	2 / 15
3.2	Beschreibung des Bearbeitungsgebietes und seiner Umgebung .....	3 / 15
3.3	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im betroffenen Raum .....	3 / 15
3.4	Bestandserfassung und -bewertung .....	5 / 15
4	Auswirkungen der geplanten Bebauung .....	8 / 15
4.1	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes .....	8 / 15
4.2	Mögliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 8 NNatG .....	9 / 15
4.3	Ermittlung des Flächenwertes der Eingriffs- /Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) .....	10 / 15
5	Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG .....	10 / 15
6	Ermittlung des verbleibenden Ausgleichs- oder Ersatzbedarfes .....	14 / 15

## ANHANG

---

Die Bearbeitung erfolgte durch:  
Dipl. Biol. Andreas Meyer

## 1 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Lathen plant die 4. Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.

Diese Änderung betrifft eine Fläche südwestlich von Oberlangen, östlich des Altenheimes Hof Beel und des daran angrenzenden landwirtschaftlichen Einzelgehöftes.

Anlaß der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes um eine Angebotslücke in der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" zu schließen. Durch die Entwicklung eines Ferienhausgebietes soll das Angebotsspektrum fremdenverkehrlicher Möglichkeiten ausgebaut werden.

Die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Grundstücke sollen künftig als Sonderbaufläche Ferienhausgebiet ausgewiesen werden. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 24.500 m<sup>2</sup>.

Parallel zur 4. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienhausgebiet Hof Beel" durch die Gemeinde Oberlangen vorgesehen. Da die Geltungsbereiche der 4. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen und der des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienhausgebiet Hof Beel" der Gemeinde Oberlangen identisch sind, dient der LÖF zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Oberlangen gleichzeitig als Eingriffsbilanzierung zur 4. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen. Aus diesem Grund ist der vorliegende landschaftsökologische Fachbeitrag in der Tiefenschärfe eines Grünordnungsplanes erarbeitet worden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF) erarbeitet, der hiermit zur Vorlage kommt.

## 2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich von Oberlangen, östlich des Altenheimes Hof Beel. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch eine Heckenstruktur und daran angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland);
- Im Osten: durch eine Heckenstruktur und daran angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland);
- Im Süden: durch eine Heckenstruktur und daran angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland), ein standortfremdes Feldgehölz, Intensivgrünland und einer landwirtschaftlichen Hoffläche;
- Im Westen: durch Grünlandflächen und Bereiche eines landwirtschaftlichen Hofbereiches.

### **3 Ausgangssituation**

#### **3.1 Charakterisierung von Natur und Landschaft**

Das Bearbeitungsgebiet liegt nach "MEISEL" im Grenzbereich der naturräumlichen Haupteinheiten 604. "Aschendorfer Emstal" und 605 "Bourtanger Moor", wobei es hier zu der Untereinheit 605.10 "Sustrum-Altenberger Talsandgebiet zu zählen ist.

Das Aschendorfer Emstal stellt eine nur wenig eingesenkte Flußaue dar, in der die Ems stark mäandrierend fließt und zahlreiche Altwässer bildet. Unmittelbar am Flußufer überwiegen im allgemeinen sandige Ablagerungen. Neben Erlenbrüchern in der Talrandzone sind feuchte und nasse Eichen-Hainbuchenwälder und Auewälder die vorherrschenden natürlichen Waldgesellschaften. Neben kleinen Waldresten, Hecken und Gehölzgruppen bedeckt heute fast ausschließlich ertragreiches Grünland die Talau. Nur auf trockeneren Sandinseln liegen einzelne Siedlungen und Äcker.

Das Sustrum-Altenberger Talsandgebiet ist ein fast ebener, größtenteils grundwasserbeeinflusster Talsandstreifen, aus dem sich nur einige Flugsandfelder aus dem Einflußbereich des Grundwassers erheben. Die in diesem Gebiet vorhandenen Flachmoore dienen heute als Grünlandgebiete. Feuchte Podsolböden und Heidepodsole der Talsandflächen werden als Ackerflächen und Kiefernforste genutzt. Die potentielle natürliche Vegetation auf den Flachmooren sind Erlenbrüche, auf den Podsolböden sind es feuchte Stieleichen-Birkenwälder, von denen nur noch Reste vorhanden sind. Die wegen ihrer höheren Lage und somit Trockenheit für den Siedlungsbau bevorzugten Flugsandfelder am Rande des Emstales sind das Standortgebiet der trockenen Stieleichen-Birkenwälder.

Das Plangebiet befindet sich laut Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens (M 1:500.000) im Grenzbereich der Vegetationseinheiten des Stieleichen-Birkenwaldes (westlich) und des Erlen- und Birkenbruchwaldes (östlich).

#### **Boden und Geologie**

Das Gebiet liegt im Grenzbereich der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest ( trockene, sandige Böden: Podsol-Braunerden und Podsole) und der Böden der Talauen und Moore (frische bis feuchte, lehmig-sandige bis schluffig-tonige Böden der Talauen (Auenböden und Gleye).

(Karte der bodenkundlichen Standorte in Niedersachsen 1978, M 1: 500.000)

Laut digitaler Bodenkarte "Böden in Niedersachsen" des NLF 1998 (M 1 : 50.000) handelt es sich bei dem Bodentyp des Untersuchungsgebietes um Gley. Ausgangsmaterial des Bodens sind fluviatile Ablagerungen in Form von lehmigem Sand über Sand.

#### **Klima und Luft**

Großklimatisch gesehen gehört das Bearbeitungsgebiet zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion, es herrscht ein mittelfeuchtes Klima. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, nur im Februar und März überwiegen östliche Richtungen. Kennzeichen dieses Klimas sind kühle, niederschlagsreiche Sommer, milde Winter, eine hohe relative Luftfeuchte und eine verhältnismäßig geringe Sonneneinstrahlung. Es handelt sich um einen Übergang vom atlanti-

schen zum kontinentalen Klima. In den Niederungen und Mulden herrscht eine große Neigung zur Nebelbildung mit hoher Spätfrostgefahr.

Die vorhandene Vegetationsdecke hat grundsätzlich Auswirkung auf das Mikro- und das Mesoklima. Im Bereich des Untersuchungsgebietes können die umgebenden, in der Regel etwas tiefer liegenden Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete dienen, der von der Planung betroffene, leicht erhöht liegende Acker, hat hingegen kaum eine besondere Bedeutung für das Lokalklima. Die Ems stellt ein Kaltlufttransportmedium dar, hat aber aufgrund der relativ großen Entfernung zum Untersuchungsgebiet kaum klimarelevante Bedeutung für das Plangebiet.

Aus diesem Grund wird dem Untersuchungsgebiet bzgl. des Schutzgutes Klima/Luft kein besonderer Schutzbedarf zuerkannt.

### **3.2 Beschreibung des Bearbeitungsgebietes und seiner Umgebung**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich ca. 800 m südwestlich der bebauten Ortslage von Oberlangen auf zum Großteil unbebauter Fläche. Es ist durch eine große Ackerfläche im östlichen Bereich, sowie einige hofnah liegende intensiv beweidete Grünlandflächen mit einer Obstwiese und landwirtschaftlichen Lagerflächen gekennzeichnet. Die südwestliche Fläche des Untersuchungsgebietes wird durch Bereiche eines landwirtschaftlichen Gehöftes mit altem Baumbestand gekennzeichnet. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der durch Grünlandnutzung geprägten Emsniederung, wobei die betroffene Fläche ca. 0,5 - 1,0 m über den umgebenden Flächen liegt. Die Niederung der Ems wird durch in der Regel ältere Gehölzstrukturen wie Hecken, Baumreihen und kleinere Feldgehölze angereichert, die den Niederungscharakter sehr natürlich erscheinen lassen. Südwestlich des Plangebietes, in unmittelbarer Umgebung des Hofes Beel, befinden sich ältere Laubholzbestände mit einem alten Stiel-Eichenbestand.

### **3.3 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im betroffenen Raum**

Bei der Formulierung naturraumbezogener Ziele ist zunächst auf die übergeordneten Zielvorgaben des Landschaftsprogramms (Nieders. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 1989) abzustellen. Hiernach ist der untersuchte Landschaftsraum der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zuzurechnen. Hier sind besonders die letzten naturnahen Wälder und Hochmoore, Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmen Moorseen sowie feuchten Grünländer zu schützen. Der Anteil der schutzwürdigen Flächen liegt mit 2,2 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt, so daß Maßnahmen zur Entwicklung von wertvollen Landschaftselementen besonders wichtig sind. Schwerpunkte sind die Entwicklung naturnaher Laubwälder (Eichenmischwälder, Bruchwälder) und die Regeneration von Hochmooren. Weitere notwendige Maßnahmen sind die Wiederherstellung naturnaher Fließ- und Stillgewässer, extensiv genutzter Feuchtwiesen, Magerrasen und Heiden.

Abgeleitet aus den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der §§ 1 und 2 NNatG sowie unter Berücksichtigung der v. g. Zielvorgaben des Landschaftsprogramms läßt sich ausgehend von den derzeitigen Standortverhältnissen und der Raumnutzung für die hier zu betrachtende naturräumliche Region folgendes Leitbild bestimmen:

- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Wiesenvogelpopulation
- Schaffung eines ökologisch stabilen Verbundsystems durch lineare und kleinflächige Strukturen
- Sicherung und Entwicklung vorhandener wertvoller Ökosystemtypen bzw. schutzwürdiger Restbestände
- Verbesserung des Landschaftsbildes

Diese Leitbilder sind für jede Landschaftseinheit zu entsprechenden Handlungskonzepten zu entwickeln.

Das vorrangige Entwicklungsziel für die hier vorherrschende Landschaftseinheit wird in dem in Bearbeitung befindlichen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland erarbeitet. Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes (1994) sind für die naturräumliche Region Nördliches Emstal (2.2) folgenden schutz- und entwicklungsbedürftigen Ökosystemtypen besondere Priorität beigemessen worden:

Vorrangiger Schutz und Entwicklung von Feuchtgrünland und Sand-Trockenrasen; besonderer Schutz von naturnahen Wäldern, Röhricht, Großseggen, Hochstauden, Flutrasen, Sand-Heiden, Flüssen, Bächen, eutrophen Stillgewässern, sowie Wallhecken und Feldgehölzen.

Auch die vorrangige Entwicklung von Auwäldern, Flutrasen, Kleinseggen-Riedern und eutrophen Stillgewässern werden als sehr wichtig angesehen.

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes des Landschaftsrahmenplanes befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines großflächigen Landschaftsschutzgebietes (LSG "Emstal"). Mittlerweile ist eine Teillöschung des LSG auf den Flächen der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung durch die politischen Gremien des Landkreises Emsland, zuletzt der Kreistag am 15.12.1997, beschlossen. Die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes für diesen Bereich ist durch die Bezirksregierung Weser-Ems als obere Naturschutzbehörde mittlerweile vollzogen, so daß ein Schutzstatus nach § 26 NNatG nicht mehr besteht.

In der zeichnerischen Darstellung befindet sich der Änderungsbereich zusätzlich in dem 780 ha großen Entwicklungsgebiet 2.2D "Emstal". Hierbei handelt es sich um eine in weiten Bereichen offene Kulturlandschaft in überwiegender Ackernutzung, die teils durch lineare Gehölzstrukturen reich gegliedert ist. Als vordringliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird hier der Erhalt und die Förderung der Magerrasen und Hutewiesen, sowie eine Wiederaufnahme der Niederwaldbewirtschaftung genannt.

Unmittelbar südlich des Hofes Beel befindet sich der überregional schützwürdige Bereich L3108N43 (Emsaltarm). Hierbei handelt es sich um einen einseitig mit der Ems verbundenen Altarm mit einigen submersen Laichkräutern und kleineren Teichrosen-Beständen. Vordringliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht genannt.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen werden folgende Aussagen getroffen:

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich der aus lokaler Sicht wichtige Bereich mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften Nr. 48 "Eichen-Erlenwald am Ems-Altarm südlich Sand". Die Bedeutung wird aufgrund des Vorhandenseins repräsentativer Arten (Wald der potentiell natürlichen Vegetation) begründet. Als Beeinträchtigung/Gefährdung wird hier eine fehlende Pufferzone im Bereich der angrenzenden Ackernutzung genannt.

Dieser Bereich ist zudem als wichtiger Bereich aus lokaler Sicht für Vielfalt, Eigenart und Schönheit Nr. 14 "Eichen-Erlenwald nahe der Ems südwestlich Sand" dargestellt. Naturnähe und das typische Element (Waldbestand entlang des Flußlaufes) sind hier wertbestimmend. Im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept sind keine Aussagen zum Änderungsbereich oder seine unmittelbare Umgebung getroffen.

In der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsplanes gehören Teile des Plangebietes zu einem Bereich der Boden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit aufweist (Auenboden).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Emsland (1990) befindet sich der Änderungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, als auch für Erholung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

### 3.4 Bestandserfassung und -bewertung

Die Standorte der nachstehend kartierten Biotoptypen sind dem Bestandsplan zu entnehmen. Die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand 1994).

#### Bewertungsgrundlage:

Die Grundlage der Bewertung stellt die vom Niedersächsischen Städtetag in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium herausgegebenen Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996) dar.

Die Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt durch eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, daß jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Weiterhin weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Über den besonderen Schutzbedarf wird diesem Wert Rechnung getragen. Den Biotoptypen, bzw. den Teilen oder Komplexen von Biotoptypen, **kann** im Hinblick auf das betroffene Schutzgut (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser Klima/Luft und Landschaftsbild) ein besonderer Schutzbedarf zukommen. In diesem

Fall sollte ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptypes vorhandener Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden.

### **Nr. 2.13 Einzelbaum (HB)**

Westlich des Hofes Beel befindet sich im Bereich der befestigten Hofzufahrt (sh. Nr. 13.3) eine alte Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von > 100 cm.

Einzelbäume stellen neben der Vernetzungsfunktion wichtige Teillebensräume für viele Tierarten dar. Des Weiteren üben sie einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild aus.

Da der Einzelbaum relativ frei steht hat sich eine gute Krone entwickelt, so daß eine idealtypische Ausprägung der oberirdischen Pflanzenteile gegeben ist. Eine Beeinträchtigung der Vitalität kann jedoch durch die Versiegelung innerhalb des Kronenbereiches gegeben sein.

Der Einzelbaum wird mit dem Wertfaktor 4 bewertet.

### **Nr. 2.15 Obstwiese (HO/GI)**

Nordöstlich des landwirtschaftlichen Gebäudes befindet sich im Bereich des Intensivgrünlandes (sh. Nr. 9.5) eine kleine Obstwiese. Der Biotoptyp weist auf einer intensiv mit Schafen beweideten Fläche noch einen Restbestand an wenigen mittelalten Obstbäumen auf. Die Hochstämme mit Stammdurchmessern zwischen ca. 15 cm - 30 cm weisen, vermutlich durch Weidevieh verursachte Rinden- und Stammschäden auf.

Neben einer gliedernden und ästhetischen Bereicherung des Landschaftsbildes sind Obstwiesen /-weiden auch wertvolle Lebensräume für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Neben den charakteristischen Arten der Streuobstweiden und /-wiesen wie Gartenschläfer, Neuntöter und Steinkauz nutzen auch Steinmarder, Spitzmäuse und Fledermäuse diesen Lebensraum.

Zusätzlich sind Obstwiesen mit ihrer umfangreichen Blütenfläche als Bienenweide von Bedeutung. Der Schutz des Bodens vor Erosion und der angrenzenden Flächen und Ortschaften vor Wind sind weitere positive Merkmale der Streuobstweiden /-wiesen.

Der Bereich wird aufgrund seines geringen, z. T. geschädigten Baumbestandes auf Intensivgrünland, mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

### **Nr. 7.7 Unbefestigter Weg (DW)**

Dieser Biotoptyp beschreibt zwei vegetationsfreie, stellenweise lückig bewachsene Flächen innerhalb des Änderungsbereichs. Hierbei handelt es sich um einen unbefestigten Weg und eine Zufahrt zu landwirtschaftlichen Lagerflächen im westlichen Änderungsbereich, mit einer durch das Befahren mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen zum Teil stärker verdichteten Oberfläche aus anstehendem Bodenmaterial. Der unbefestigte Wege ist stark zerfurcht.

Obwohl unbefestigten Wegen an sich kein besonderer ökologischer Wert beigemessen werden kann, können sie innerhalb der Landschaft die Strukturvielfalt und die damit verbundenen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Biotopen erhöhen. Unter idealtypischen Bedingungen bieten sie zahlreichen wirbellosen Tierarten wichtige Lebensräume, insbesondere in Verbindung mit angrenzenden Biotopen. Die Intensität der Nutzung, die Ausprägung der Krautsäume sowie die Exposition sind dabei von besonderer Bedeutung.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Wege weisen nur geringfügig Vegetation und kaum Krautsäume aus. Die Wege können aufgrund ihrer Lage im Raum und ihrer schlechten biotop-typischen Ausprägung nur wenig Funktionen in Bezug auf Wechselbeziehungen und Lebens-raum übernehmen. Sie werden mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

#### **Nr. 9.5 Intensivgrünland (GI)**

Der Bereich des Untersuchungsraumes weist mehrere Grünlandflächen auf. Die Flächen werden intensiv genutzt und stellen sich als artenarmes Grünland dar. Hier ist fast flächendek-kend Grasbestand mit nur wenigen vorhandenen Kräutern vorhanden.

Die Grünlandbereiche werden als Weide genutzt. Aufgrund der intensiven Beweidung kann sich kaum eine Vegetationsschichtung einstellen. So ist insbesondere auf den mit Schafen beweideten Flächen nur eine sehr kurze Grasnarbe mit zum Teil durch Tritt stärker verdichteten Oberflächen zu finden. Zusätzlich finden sich auf den südlich gelegenen Flächen kleine Lagerflächen mit Baumaterialien und landwirtschaftlichen Geräten.

Das Intensivgrünland wird mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

#### **Nr. 10.1 Acker (A)**

Der gesamte östliche Untersuchungsbereich ist durch ein große Ackerfläche gekennzeichnet. Durch hohe mechanische Belastung (Bodenbearbeitung), den Einsatz chemischer Mittel zur Wildkrautbekämpfung sowie hohe Düngemittelgaben wird das Ökosystem Acker häufig gestört. Die Fläche des Untersuchungsgebietes stellt sich insgesamt als sehr krautarm dar, Saumbioto-pe fehlen fast vollständig oder kommen nur in sehr geringer Breite und Ausdehnung vor. Es können sich keine typischen Ackerkrautgesellschaften entwickeln. So konnten auf den vorhan-denen Ackerfläche des Plangebietes nur Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Vogelmiere (*Stellaria media*) nachgewiesen werden.

Die Ackerflächen erhalten den Wertfaktor 1.

#### **Nr. 13.3 Versiegelte Fläche (X)**

Westlich des Hofes Beel befindet sich eine bituminös befestigte Hofzufahrt, zusätzlich ist der Bereich vor der Diele mit Pflaster versiegelt. Diese Bereiche werden aufgrund der kompletten Versiegelung als wertlos für den Bereich von Natur und Landschaft angesehen.

Die Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 beurteilt.

#### **Besonderer Schutzbedarf**

Den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Boden, Klima/Luft und Land-schaftsbild wird aufgrund der Lage im Raum sowie der Ausprägung der Bodentypen (sh. Pkt. 3.2 + 3.4) kein besonderer Schutzbedarf zuerkannt.

## 4 Auswirkungen der geplanten Bebauung

### 4.1 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Ausweisung des Untersuchungsbereiches als Sondergebiet Grünfläche, Fläche mit Pflanzbindung und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geht mit einer teilweisen Umnutzung der betroffenen Flächen einher. Sowohl der alte Baumbestand im Bereich der Zufahrt über das Hofgelände als auch die Obstbaumwiese (Biotoptyp Nr. 2.15) im westlichen Plangebiet erfahren keine oder keine gravierenden Änderungen, so daß bei diesen Biotoptypen kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Auf den restlichen Flächen im östlichen Plangebiet entstehen aus bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen besiedelte Bereiche und Gehölzbestände, was den Verlust freier Landschaft zur Folge hat. Damit geht Lebensraum für bestimmte an den Biotoptyp Feldflur gebundene Tier- und Pflanzenarten verloren. Zusätzlich wird neuer Lebensraum für an Gehölzbestände und Ruderalfluren gebundene Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Im Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Aussagen getroffen:

- Sondergebiet (19 Ferienhäuser inkl. Garten und Heckeneingrünung) . . . . .	10.300 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche . . . . .	* 700 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche . . . . .	2.690 m <sup>2</sup>
- Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke (Anlage einer Obstbaumwiese) . . . . .	750 m <sup>2</sup>
- Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke (Erhalt einer Obstbaumwiese) . . . . .	* 520 m <sup>2</sup>
- Fläche mit Pflanzbindung (Randliche Abpflanzung) . . . . .	5.740 m <sup>2</sup>
- Grünfläche (Spielwiese/Grillplatz) . . . . .	3.800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt . . . . .</b>	<b>24.500 m<sup>2</sup></b>

\* Diese Flächen erfahren in ihrem Bestand durch die neue Plandarstellung keine gravierende Nutzungsänderung, so daß auf Ihnen kein Eingriff bzw. Ausgleich stattfindet. Sie fallen somit aus der Eingriffsbilanzierung heraus.

Durch die geplante Bebauung ist im Plangebiet mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 4.090 m<sup>2</sup> zu rechnen. Diese ergibt sich rechnerisch aus der Summe der maximal zulässigen Grundfläche eines Ferienhauses (1.520 m<sup>2</sup>) und der neu entstehenden Verkehrsfläche im Planungsraum (2.000 m<sup>2</sup>), wobei lediglich 3,5 m der neuen Straßen als Schotterstraße angelegt werden sollen, die restlichen 1,5 m sollen als beidseitiger Grünstreifen ausgeführt werden.

Darüber hinaus ist eine maximale zusätzliche Versiegelung für Nebenanlagen von 30 m<sup>2</sup> pro Ferienhaus für Stellplätze und Zufahrten zulässig, wenn durchlässige Materialien verwendet werden und der Anteil der nicht versiegelten Fläche auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten mindestens 30 % beträgt. Hierdurch ist mit einer Teilversiegelung auf ca. 570 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Trotz dieser Einschränkungen stellt die Versiegelung einen starken Eingriff in die vorhandenen Biotoptypen dar. Als negative Auswirkungen können folgende Beeinträchtigungen genannt werden:

- Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna
- Kleinklimaveränderung durch geringere Luftfeuchtigkeit, sommerliche Überhitzung und geringere Luftzirkulation

## 4.2 Mögliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 8 NNatG

Durch die Standortwahl und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 8 NNatG hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1 (5) BauGB -sparsamer Verbrauch von Boden- Rechnung getragen.

Der gewählte Bereich befindet sich unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und dem ehemaligen Altenheim "Hof Beel". Mit diesem neuen Sondergebiet kommt es somit nicht zu einer Zersplitterung der freien Landschaft. Die betroffene Fläche fügt sich an eine bestehende landwirtschaftliche Bebauung an und ist rundherum mit einem mindestens 10 m breiten Randstreifen versehen, der mit Laubgehölzen standortgerechter Pflanzenarten bepflanzt werden soll, wodurch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert werden und ein Puffer zwischen Ferienhäusern und Umgebung entsteht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Trasse, die ausgehend von der bestehenden Zufahrt zur Landesstraße zwischen dem Altenheim und der Hofstelle geführt wird. Hier ist eine Trassierung möglich, die den vorhandenen Großbaumbestand erhält und auf direktem Wege eine Erreichbarkeit der für die Ferienhaussiedlung vorgesehene Fläche gewährleistet. Auch ist bei dieser Trassenführung gewährleistet, den vorhandenen Obstbaumbestand (Nr. 2.15) zu erhalten. Hier ist Wert auf eine gewachsene Landschaftsstruktur gelegt worden und die ökologischen Funktionen dieser Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Als Ausbaubreite der Wegeverbindung sind 5,0 m angedacht, wovon 3,5 m als Schotterstraße, die restlichen 1,5 m als beidseitiger Grünstreifen (Schotterrasen) ausgeführt werden sollen. Mit dieser zurückhaltenden Befestigung wird eine übermäßige und nicht erforderliche Versiegelung vermieden; der Erschließungsaufwand wird begrenzt. Des Weiteren ist vorgesehen, daß bei Grundstücksgrößen von rd. 500 m<sup>2</sup> die einzelnen Parzellen durch Heckenstrukturen (5 m Breite) abgegrenzt und gegliedert werden. Auf diese Weise entstehen 19 Ferienhausparzellen, wobei eine Durchgrünung des Gebietes und eine Eingrünung in die nähere Umgebung und somit auch in das Landschaftsbild ermöglicht wird. Die Überplanung betrifft ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, was zu einer Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beiträgt.

Gemäß textlicher Festsetzungen soll das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, bzw. in den randlichen Abpflanzungen versickert werden. Das so aufgefangene Niederschlagswasser wird nicht abgeführt und trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei. Die Grundwasserneubildungsrate wird weniger beeinträchtigt und der Bau einer Regenwasserkanalisation entfällt.

### 4.3 Ermittlung des Flächenwertes der Eingriffs- /Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)

Um Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können, sind zuerst die Flächenwerte der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff zu ermitteln.

Der Flächenwert der Eingriffs / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) wird durch Multiplikation der Biotopgröße mit dem spezifischen Wertfaktor ermittelt.

**Flächenwert = Flächengröße [m<sup>2</sup>] x Wertfaktor (Ist-Zustand)**

Biotop Nr.	Biotoptyp (Kürzel)	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
2.13	Einzelbaum (HB) *	1 Stück	4	Erhalt
2.15	Obstwiese (HO) *	520	3	Erhalt
7.7	Unbefestigter Weg (DW)	300	2	600
9.5	Intensivgrünland (GI)	2.980	2	5.960
10.1	Acker (A)	20.000	1	20.000
13.3	Versiegelte Fläche (X)	700	0	0
		24.500		26.560

\* Dieser Biotoptyp bleibt erhalten und wird in seiner Ausprägung nicht verändert

Insgesamt ergibt sich demnach ein Flächenwert (Ist-Zustand) von **26.560** Werteinheiten.

## 5 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG

Gemäß § 10 NNatG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Der Ausgleich von Teilfunktionen ist möglich. Für nicht ausgeglichene Teile sind weitere Kompensationsmaßnahmen planerisch vorzusehen.

Wurde für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp kein besonderer Schutzbedarf ermittelt oder bei vorhandenem besonderem Schutzbedarf keine Beeinträchtigung des entsprechenden Schutzgutes festgestellt, so wird davon ausgegangen, daß die erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen des vorhandenen Biotoptyps ausschließlich über die mit Hilfe des Wertfaktors ermittelte Fläche ausgeglichen werden können.

Zum Ausgleich des Eingriffes sind innerhalb des Gebietes nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

### **Randliche Eingrünung / Junge Gehölzpflanzung (2.16 HP)**

Zur Einbindung des Sondergebietes in das vorhandene Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen. Laut Bebauungsplan ist das geplante Sondergebiet zur freien Landschaft hin an der Nord-, Süd- und Ostseite durch Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation auf einer Fläche von insg. 5.740 m<sup>2</sup> einzugrünen. Diese Abpflanzung hat eine Breite von ca. 10 m. Die Pflanzen sind anhand der potentiell natürlichen Vegetation des Gebietes auszuwählen (sh. Artenliste im Anhang). Es sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sollen z.T. als Hochstämme und z.T. als Heister gepflanzt werden, die Sträucher sind als leichte Sträucher zu pflanzen. In den äußeren Pflanzreihen ist ein größerer Strauchanteil, in den inneren Pflanzreihen ein größerer Baumanteil zu verwenden, um so eine gute Vegetationsstruktur zu erhalten. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen.

In den ersten drei Jahren nach der Begründung müssen die Jungpflanzen durch ein- bis zweimalige Mahd in den Sommermonaten von der Konkurrenz des Gras- und Krautbewuchses befreit werden. Nach einem Jahr sind möglicherweise entstandene Fehlstellen durch oben genanntes Pflanzenmaterial in gleicher Bepflanzungsweise neu zu bepflanzen.

Die so zu bepfanzende Fläche bindet das Sondergebiet in das Landschaftsbild ein und kann aufgrund seiner Breite und seiner Verbindung mit z. T. angrenzenden Gehölzstrukturen (Hecken) wichtige ökologische Funktionen übernehmen. Sie kann Grob- und Feinstäube aus der Luft filtern, gewährleistet eine Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser und stellt einen Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tiere dar, dessen ökologischer Wert mit zunehmendem Alter steigt.

Die junge Gehölzpflanzung erhält den Wertfaktor 3.

### **Freiflächen im Ferienhausgebiet /Gärten (12.6.5 PHN)**

Ca. 8.210 m<sup>2</sup> der Flächen des Sondergebietes werden nicht versiegelt, bzw. teilversiegelt sondern als Grünanlagen und Hausgärten der Ferienhäuser gestaltet. Der ökologische Wert dieser Freiflächen hängt stark von ihrer Ausprägung ab.

Spezielle ökologische Aspekte welche die Entwicklung von Naturgärten fördern sind im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu gehört z. B. die Abgrenzung der einzelnen Parzellen durch 5 m breite Heckenstrukturen welche durch Arten der potentiell natürlichen Vegetation gebildet werden sollen und die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes oder Obstbaumes alter Sorten pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es ist davon auszugehen, daß die Gärten nicht regelmäßig genutzt werden (saisonale Ferienhaussnutzung) jedoch gerade zur Zeit des Brutgeschäftes eine stärkere Frequentierung der Ferienhäuser erfolgt. Dadurch kommt es zu Störungen. Die Gärten werden mit dem Wertfaktor 1 versehen.

### **Grünstreifen entlang der Wegeverbindungen (13.4 Y)**

Die Wegeverbindungen des Plangebietes sind als Schotterstraße geplant, wobei auf einer Breite von ca. 1,5 m ein beidseitiger Grünstreifen (Schotterrasen) ausgeführt werden soll (ca. 690 m<sup>2</sup>). Dieser neu entstehende Straßenseitenraum wird mit einer extensiven Grünlandesaat versehen. Da auf diesen Flächen mit einer hohen Pflegeintensität zu rechnen ist, werden sich hier lediglich weniger empfindliche Bereiche mit einem Wertfaktor von 1 entwickeln können.

### **Neuanlage einer Obstbaumwiese (2.15 HO)**

Die bisher als Schafweide genutzte Fläche westlich der bestehenden und zu erhaltenden Obstbaumwiese soll durch Neuanpflanzung ebenfalls zu einer Obstbaumwiese entwickelt werden. Hierfür ist die gesamte Fläche mit regionaltypischen Obstbäumen zu bepflanzen (Mindestumfang 14-16 cm, sh. Artenliste im Anhang). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m betragen, jedoch deutlich variieren, um keine Monotonie entstehen zu lassen. Auf der 750 m<sup>2</sup> großen Fläche sind ca. 10 Obstbäume anzupflanzen. Das Grünland soll ein- bis maximal zweimal im Jahr gemäht werden; die erste Mahd erfolgt im Juli, die zweite Mahd erst im Herbst (Oktober), wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Alternativ dazu kann der Standort extensiv mit Schafen beweidet werden.

Durch diese Maßnahmen wird die Voraussetzung gegeben, daß sich das Grünland zu einer kraut- und staudenreichen (Obstbaum-)Wiese entwickeln kann. Auf der Fläche werden zudem nährstoffarme und damit aus Naturschutzsicht besonders wertvolle Standortbedingungen geschaffen.

Die neuangelegte Obstbaumwiese wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

### **Neue Parkanlage (12.8.3 PAN)**

Im südlichen Planbereich soll auf einer Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> eine Spielwiese / Grillplatz entstehen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich zugängliche Grünanlage mit Rasenflächen und Gehölzbeständen sowie kleineren Wegen in Form von Trampelpfaden. Um den ökologischen Wert der Fläche zu erhöhen, soll sie insbesondere zur südlichen Plangebietsgrenze hin mit Einzelbäumen und Strauchgruppen der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Pflanzenliste im Anhang) bepflanzt werden und eine Einsaat mit Landschaftsrasen erhalten. Die Sträucher (lei. Str., 50 - 80) sind im Diagonalverband in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m, in Gruppen von 5 - 7 Stück pro Art zu pflanzen (10% der Gesamtfläche soll mit Sträuchern bepflanzt werden, die Größe der Einzelflächen soll ca. 50 - 80 m<sup>2</sup> betragen). Die Bäume (Hochstämme, Stammumfang mind. 16 - 18) sollen in einem Abstand von 12 m - 15 m in zwei bis drei Gruppen in die Fläche eingestreut werden (ca. 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup>). Um eine Nutzung der Fläche zu ermöglichen, ist eine zwei- bis viermalige Mahd im Jahr anzustreben.

Die Parkanlage erhält den Wertfaktor 2.

### **Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen; Einzelbaumpflanzung (2.13 HB)**

Im Bereich der das Baugebiet erschließenden Wegeverbindungen ist vorgesehen, eine Durchgrünung des Ferienhausgebietes zu erreichen. Daher ist es geplant je 35 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche einen hochstämmigen Laubbaum oder einen Obstbaum alter Sorten zu pflanzen (bei Straßenverkehrsflächen von etwa 3.390 m<sup>2</sup>: ca. 97 Stück).

Die Pflanzung soll aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen bestehen (siehe Artenliste im Anhang). Hierfür kommen z.B. Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) in Frage. Die Einzelbäume können neben der Einbindung in das Landschaftsbild eine Vernetzungsfunktion und weitere wichtige ökologische Funktionen wie z.B. Staubfilterung, Kleinklima-verbesserung und Lebens- und Nahrungsraum für bestimmte Tierarten übernehmen, die mit zunehmendem Alter steigen. Der Standort der Einzelbaumpflanzungen ist nicht festgesetzt, dies ist im Einzelfall von der Wegesituation abhängig und kann daher variieren.

In die Ermittlung des Kompensationswertes geht pro gepflanztem Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> mit einem Wertfaktor von 2 in die Berechnung ein.

Bei der Anpflanzung von 97 Einzelbäumen ergibt sich dadurch ein Kompensationswert von 1.940 Werteinheiten.

### Ermittlung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)

Die zukünftigen Nutzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind in nachfolgender Tabelle eingetragen. Der Ausgleichsflächenwert wird durch Multiplikation der Biotopgröße mit dem ihm zugeordneten spezifischen Wertfaktor ermittelt.

### Ermittlung des Flächenwertes (Planung/Ausgleich)

Nutzungsart	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Randliche Eingrünung / Junge Gehölzpflanzung (HP)	5.740	3	17.220
Freiflächen im Ferienhausgebiet / Gärten 12.6.5 (PHN)	8.210	1	8.210
Grünstreifen entlang der Wege (13.4 Y)	690	1	690
Neuanlage einer Obstbaumwiese (2.15 HO)	750	3	2.250
Erhalt einer Obstbaumwiese (2.15 HO)	520	Erhalt	0
Spielwiese / Neue Parkanlage 12.8.3 (PAN)	3.800	2	7.600
Straßenbegleitende Einzelbaumpflanzung 2.13 (HB)	97 Stück	je Baum 10 m <sup>2</sup> x 2	1.940
Versiegelte Fläche (X)	4.790	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>24.500</b>		<b>37.910</b>

Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienhausgebiet Hof Beel" der Gemeinde Oberlangen bzw. der 4. FNP-Änderung der Samtgemeinde Lathen ein Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) von **37.910 Werteinheiten**.

In oben stehender Tabelle wird der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung) erfaßt und die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung ermittelt.

Ist im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich zu erzielen, so ist zunächst zu prüfen, ob ein weiterer Ausgleich durch Aufwertung weiterer Flächen im Plangebiet möglich ist. Andernfalls ist das Defizit durch geeignete Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

## 6 Ermittlung des verbleibenden Ausgleichs- oder Ersatzbedarfes

Zur Ermittlung des Defizits wird dem Flächenwert des Ist-Zustandes (Bestand) der Flächenwert der Planung gegenübergestellt.

Bestand		Planung	
Biotoptyp	Flächenwert	Maßnahme	Flächenwert
Acker (A)	20.000	Gartenflächen im Ferienhausgebiet (PHN)	8.210
Unbefestigter Weg (DW)	600	Grünstreifen 13.4 (Y)	690
Intensivgrünland (GI)	5.960	Spielwiese 12.8.3 (PAN)	7.600
		Obstbaumwiese 2.15 (HO)	2.250
		Randliche Eingrünung, junge Gehölzpflanzung (HP)	17.220
		Einzelbaumpflanzung 2.13 (HB)	1.940
		Versiegelte Fläche 13.3 (X)	0
<b>Gesamt</b>	<b>26.560</b>	<b>Gesamt</b>	<b>37.910</b>

Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) ..... **37.910**  
 - Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) ..... **26.560**

= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder  
 = < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich / Ersatz) ..... **11.350**

Es bleibt demnach rein rechnerisch ein Flächenwert von +11.350 Werteinheiten bestehen.

Da im Plangebiet nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen ein Überschuß von 11.350 Werteinheiten besteht ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt. Es sind keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Funktionsverlusten erforderlich.

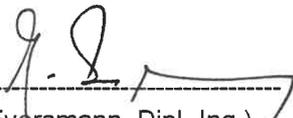
Bearbeitet:

**Wallenhorst, den 30. März 2000**

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

Lubenow • Witschel + Partner GbR  
Otto-Lilienthal-Str. 13, Telefon 05407 / 880-0

**4 9 1 3 4                      W a l l e n h o r s t**

  
-----  
(Eversmann, Dipl.-Ing.)

Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen

<b>Sandabbau: betroffene Flurstücke: 3,95 ha; davon vom Abbau betroffener Bereich: 3,72 ha (ausschließlich Acker) Nach Abbau: 3,72 ha standortgerechter Laubwald mit Waldmantel</b>						
<b>Zustand auf vom Eingriff betroffener Fläche</b>				<b>Planung</b>		
<b>Schutzgüter (Ist-Zustand)</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>geschützte Biotope</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Entwicklungsziel/ Folgenutzung</b>
<u>Biotoptypen</u> Sandacker	3,72	II	-	Standortgerechte Laubwaldaufforstung mit Waldmantel	3,72	Ausschluß störender Nutzungen, Einzelbaumentnahme zulässig
<u>Boden</u> ohne besondere Bedeutung	(3,72)	-	-	Extensivierung der Bodennutzung	(3,72)	Verringerung der Schadstoffeinträge
<u>Grundwasser</u> Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung gemäß Landesraumordnungsprogramm	(3,72)	V	-	Extensivierung der Bodennutzung	(3,72)	Verringerung der Schadstoffeinträge
<u>Klima/Luft</u> keine erhebl. Beeinträcht. zu erwarten	(3,72)	-	-	Keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen notwendig	-	-
<u>Landschaftsbild</u> Gebiet von allgemeiner Bedeutung	(3,72)	III	-	Standortgerechte Laubwaldaufforstung mit Waldmantel	(3,72)	Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft
<b>vom Abbau betroffene Fläche</b>	<b>3,72</b>			<b>Flächen für Ausgleich</b>	<b>3,72</b>	

( ) = keine zusätzliche Fläche (Bereich liegt innerhalb der Fläche der Biotope)

## Anhang

- Unterlage 1 Bestandsplan M 1 : 1.000
- Unterlage 2 Liste der potentiell natürlichen Vegetation
- Unterlage 3 Liste alter Obstbaumsorten

Unterlage 2: Liste der potentiell natürlichen Vegetation

**Stiel-Eichen-Birkenwald**

(trocken: Bet. qu. rob. typicum; Feucht: mit viel Pfeifengras) In Sandgebieten des Tieflandes

Baumarten:

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Straucharten:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>

**Feuchter Eichen-Birkenwald:**

(Böden: Gley-Podsol und Podsol-Gley, schwach basenhaltig)

Baumarten:

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

Straucharten:

Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>

**Erlenbruchwald**

(auf Bruchwaldtorf und Anmoor mit mäßig basenhaltigem, meist bewegtem Grundwasser)

Baumarten:

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>

Straucharten:

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

Unterlage 3: Liste alter Obstbaum­sorten

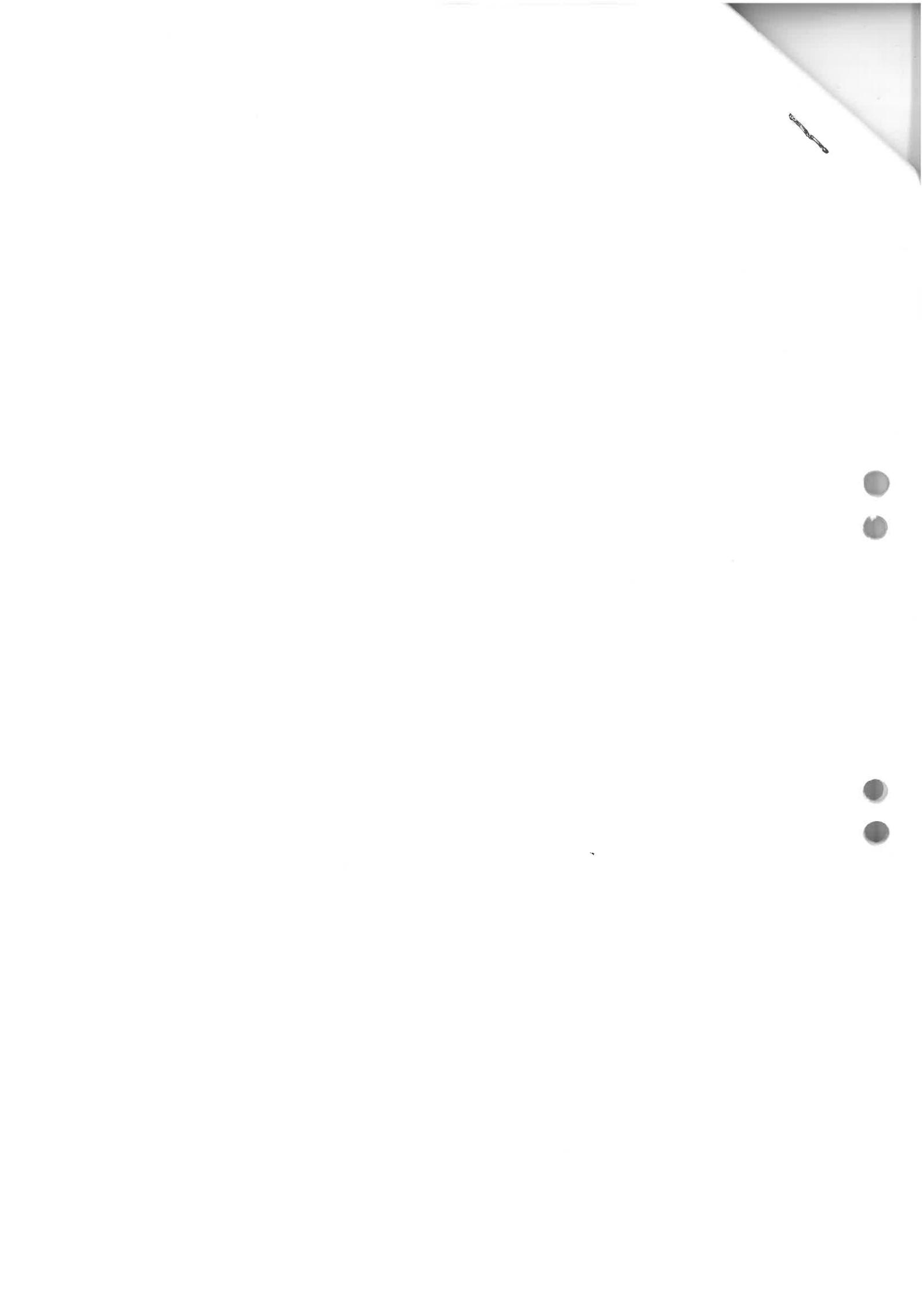
**Obstbäume**

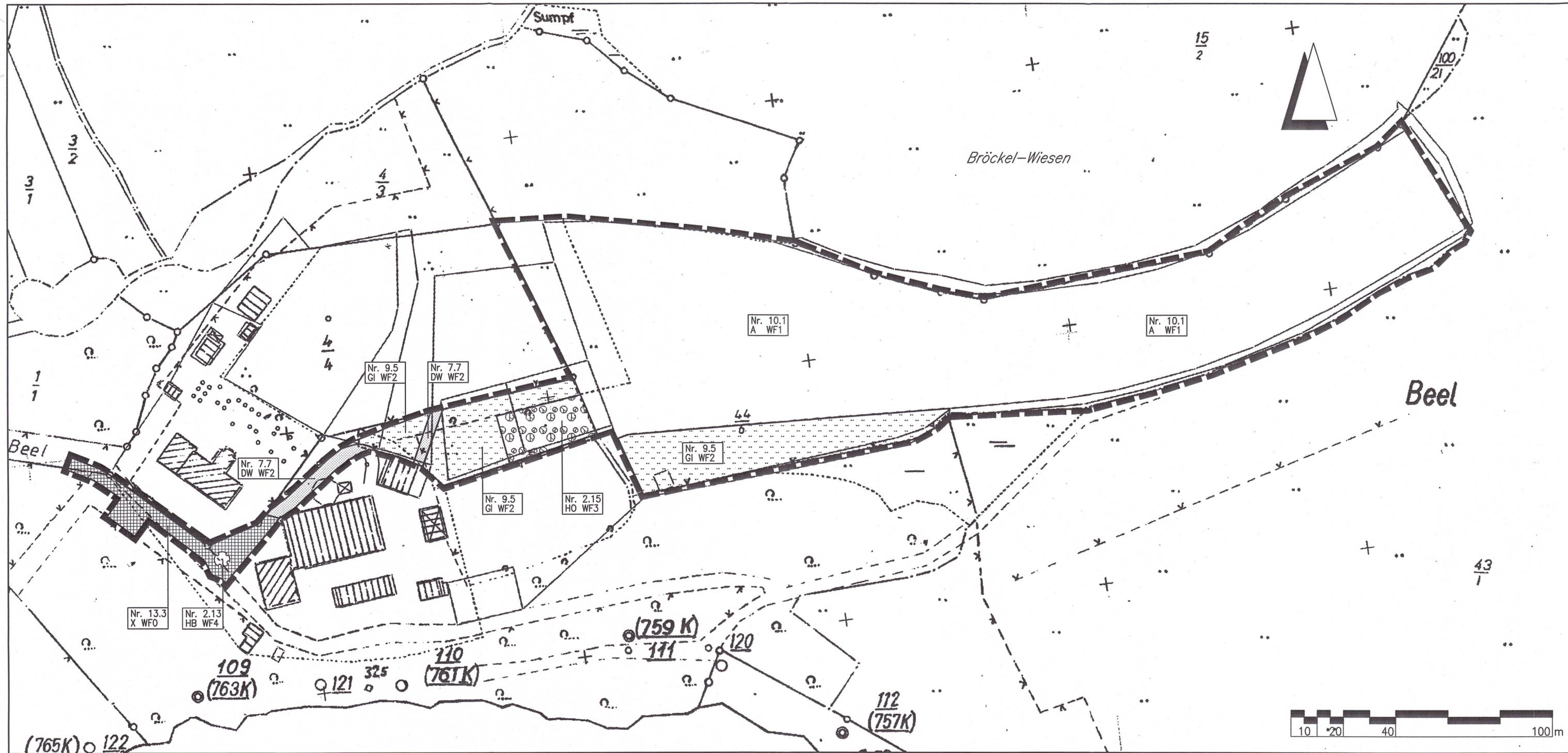
Apfelsorten:

James Grieve, Mantet, Summered, Gravensteiner, Jamba, Alkmene, Ingrid Marie, Boskoop,  
Melrose

Birnensorten:

Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling





**Legende**

- - - Geltungsbereich  
 Nr. 7.7 DW WF2 Erläuterung sh. Text  
 Wertfaktor  
 Code

*Urdenkfl*

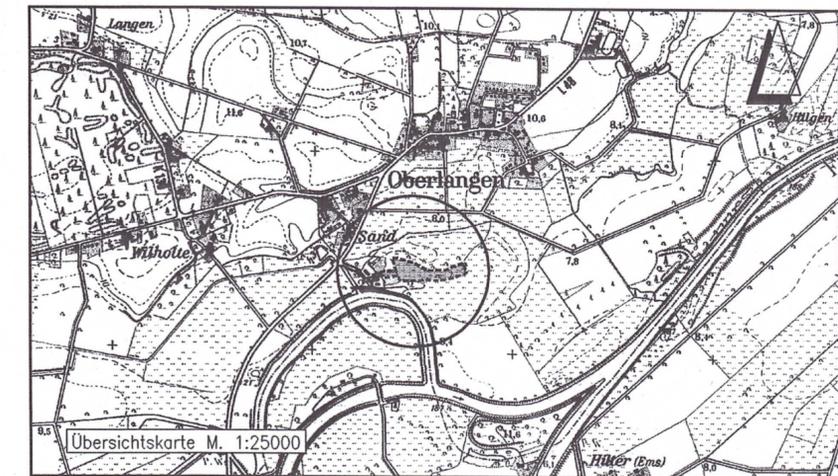
**Biototyp**

[Symbol] Acker  
 [Symbol] Unbefestigter Weg  
 [Symbol] Intensivgrünland  
 [Symbol] Einzelbaum  
 [Symbol] Obstwiese  
 [Symbol] Versiegelte Fläche

**Code**

A  
 DW  
 GI  
 HB  
 HO  
 X

Lathen, den 3.04.2000



Entwurfsbearbeitung: <b>INGENIEURPLANUNG</b> Lubenow - Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Str. 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	199051LP	Datum	Zeichen
	bearbeitet	05/1999	Mr
	gezeichnet	05/1999	KH
	geprüft	03/2000	Ev
	freigegeben	03/2000	Ev

Wallenhorst, den 30.03.2000 *Witzig*

**GEMEINSCHAFT OBERLANGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 7**  
 "Ferienhausgebiet Hof Beel"  
 gleichzeitig Eingriffsbilanzierung zur  
 4. FNP-Änderung der Samtgemeinde Lathen

Landschaftsökologischer Fachbeitrag  
 Bestandsaufnahme der Biotypen

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
 Blatt Nr. : 1(1)

gehört zur Abrechnung

~~1.~~ Ausfertigung

---

---

## Gemeinde Oberlangen

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 7

“Ferienhausgebiet Hof Beel”

### Bodenuntersuchung

---

---

---

#### Inhaltsverzeichnis

---

Erläuterungen zur Bodenuntersuchung  
Schichtenprofile  
Kartenauszug o. M.

Lathen, den 03.04.2000



Samtgemeinde Lathen  
Der Samtgemeindedirektor

Bearbeitet: Wallenhorst, den 13.04.1999

---

**INGENIEUR  
PLANUNG**

Lubenow • Witschel + Partner  
Otto-Lilienthal-Straße 13 - 49134 Wallenhorst  
Telefon: 05407 / 880-0 - Telefax: 05407 / 880-88

# Erläuterung zur Bodenuntersuchung

## Projekt: Gem. Oberlangen, B-Plan Nr. 7, "Ferienhausgebiet Hof Beel"

### 1. Veranlassung

Mit der geplanten Bebauung, gemäß des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienhausgebiet Hof Beel", entsteht ein höherer Oberflächenabfluß, der nicht ohne weiteres in die Vorflut eingeleitet werden darf.

Zur Planung sowie funktions- und rechtssicheren Realisierung von Konzepten zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung müssen die örtlichen Untergrundverhältnisse, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens sowie die Grundwasserverhältnisse bekannt sein.

### 2. Allgemeines

Die Ortslage Oberlangen und der angrenzende Untersuchungsbereich liegen in einer maritim-subkontinentalen Flachlandregion mit den Merkmalen von grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest, mit trockenen und sandigen Böden.

Der Planungsbereich wird beeinflusst durch die frischen, feuchten lehmig-sandigen bis schluffig-tonigen Böden der angrenzenden Talauen.

Zur Feststellung der allgemeinen Boden-, Versickerungs- und Grundwasserverhältnisse wurden 3 gestörte Sondierbohrungen bis zu 1,8 m Tiefe niedergebracht. Die Bohrpunkte sind im Kartenauszug eingetragen und die Schichtprofile im Anhang dargestellt.

### 3. Bodenaufbau

Der Oberboden ist humos und im Mittel 0,3 m mächtig. Bei den Bohrungen wurde durchgehend engestufteter Mittelsand angetroffen.

Einzelheiten des Bodenaufbaus sind aus den Schichtprofilen zu ersehen.

### 4. Bodenklasse und Bodengruppe

Der Oberboden und die anstehenden Sande sind nach DIN 18300 in die Bodenklasse 1 und 3 einzustufen. Nach DIN 18196 lassen sich die Bodengruppen OH (Mutterboden) und SE (engestufte Sande) ansprechen.

### 5. Grundwasser

Bei den Bohrarbeiten Mitte April 1999 wurde Grundwasser zwischen 1,6 m und 1,8 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

## 6. Versickerungsmöglichkeit

Maßgebliche Kriterien für die Versickerung von Niederschlagswasser sind neben qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser die hydrogeologische und qualitative Eignung des Untergrundes. Dazu zählen eine ausreichende Durchlässigkeit, eine ausreichende Mächtigkeit des Grundwasserleiters und ein ausreichender Grundwasserflurabstand.

Nach ATV Arbeitsblatt A138 kommen zur Versickerung Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f = 10^{-3}$  m/s bis  $10^{-6}$  m/s in Betracht.

Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der vorherrschenden Mittelsande kann mit ausreichender Genauigkeit auf  $k_f = 10^{-4}$  m/s geschätzt werden. Bei einem Grundwasserspiegel von 1,6 bis 1,8 m unter Geländeoberkante ist nur kaum ausreichend vertikaler Versickerungsraum vorhanden.

## 7. Konzept

Mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 10^{-4}$  m/s ergeben sich folgende Versickerungsverfahren in Abhängigkeit vom mindest Flurabstand zur Unterkante der Versickerungseinrichtung:

< 1,0 m	-	Flächenversickerung nur bedingt möglich
1,0 - 1,3 m	-	Flächenversickerung
1,3 - 2,3 m	-	Flächen- und Muldenversickerung
2,3 - 3,3 m	-	Flächen-, Mulden- und Rigolenversickerung
3,3 >	-	Flächen-, Mulden-, Rigolen-, Rohr- und Schachtversickerung

Die Mulde dient zur Zwischenspeicherung der Abflüsse vom gesamten Grundstück einschließlich der Dach- und Hofflächen. Die Zuleitung zur Mulde ist unter Ausnutzung der Oberflächengestaltung mit Gefälle (breitflächig oder in Rinnen) anzulegen. Die Mulde kann mit einer Tiefe von 0,3 m in Rasenflächen, Beeten, Baum- oder Heckenpflanzungen integriert werden.

Die Zwischenspeicherung der Abflußmengen kann (s.o.) auch in einer Rigole (Schotterpackung) erfolgen, die ein Dränrohr DN 200 mm im unteren Bereich enthält und zur gleichmäßigen Verteilung und zum unterirdischen Anschluß der Zuflüsse von Dach- und Hofflächen dient.

Die Straßenflächen entwässern in die unbefestigten Seitenräume und werden dort versickert und zur Hochwasserentlastung an eine Vorflut angeschlossen.

Für die Herstellung der Mulden und evtl. Rigolen sind die Vorgaben aus der ATV - Richtlinie A 138 zu beachten.

Bearbeitet:

Wallenhorst, den 13.04.1999

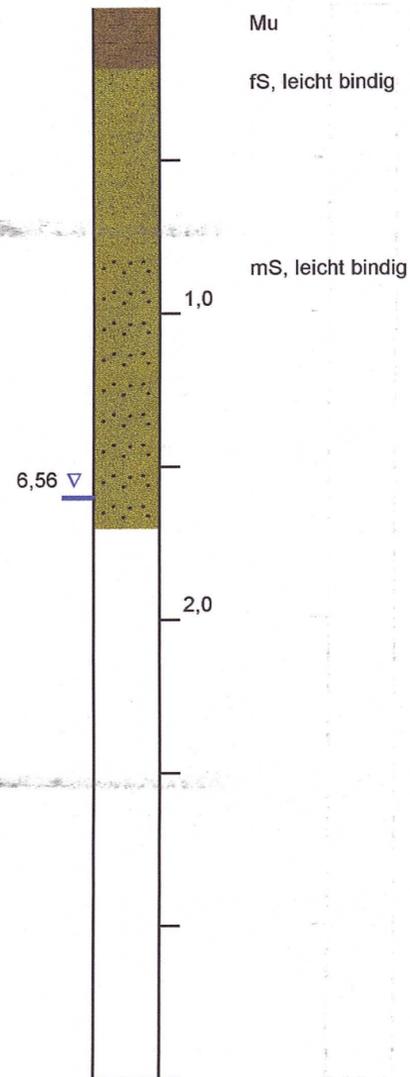
Tm

INGENIEURPLANUNG

*J. A. J. Reum*

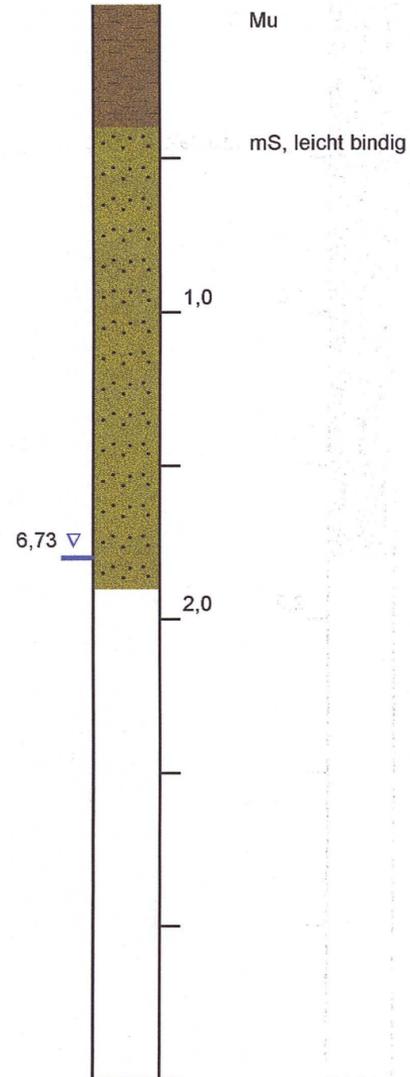
B1

Gel. 8,11 m ü. NN



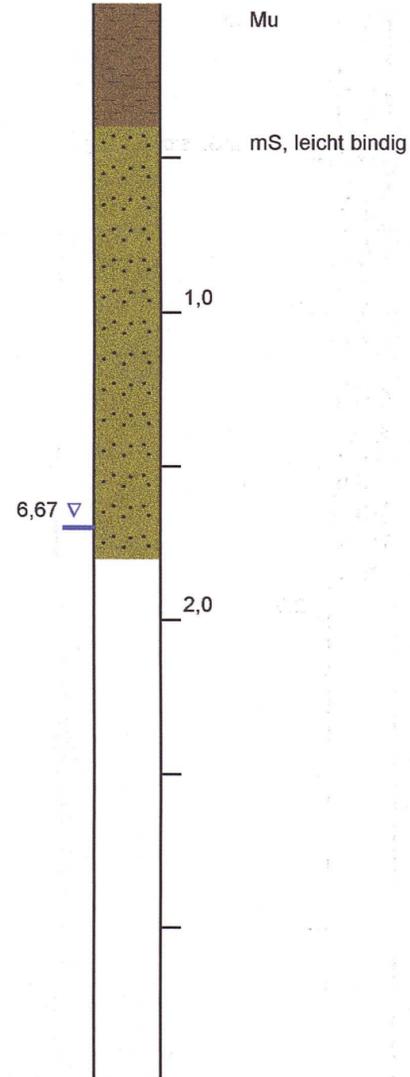
B2

Gel. 8,48 m ü. NN



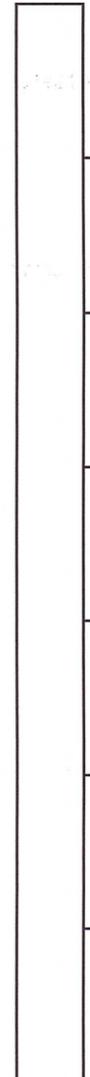
B3

Gel. 8,37 m ü. NN



B4

Gel. 0,00 m ü. NN



B1 Bohrsondierung

▽ Wasserspiegel

Mu Mutterboden

fS Feinsand

mS Mittelsand

gS Grobsand

IS lehmiger Sand

uS schluffiger Sand

tS toniger Sand

Tf Torf

fK Feinkies

mK Mittelkies

gK Grobkies

sL sandiger Lehm

uL schluffiger Lehm

tL toniger Lehm

L Lehm

sU sandiger Schluff

IU lehmiger Schluff

U Schluff

sT sandiger Ton

IT lehmiger Ton

T Ton

Bearbeitet:  
Wallenhorst, den 13.04.1999.....

*[Signature]*

INGENIEUR  
 PLANUNG  
 Büro für Stadtbauwesen  
 Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst  
 Telefon 0 54 07/8 80 - 0 • Fax 8 80 - 88

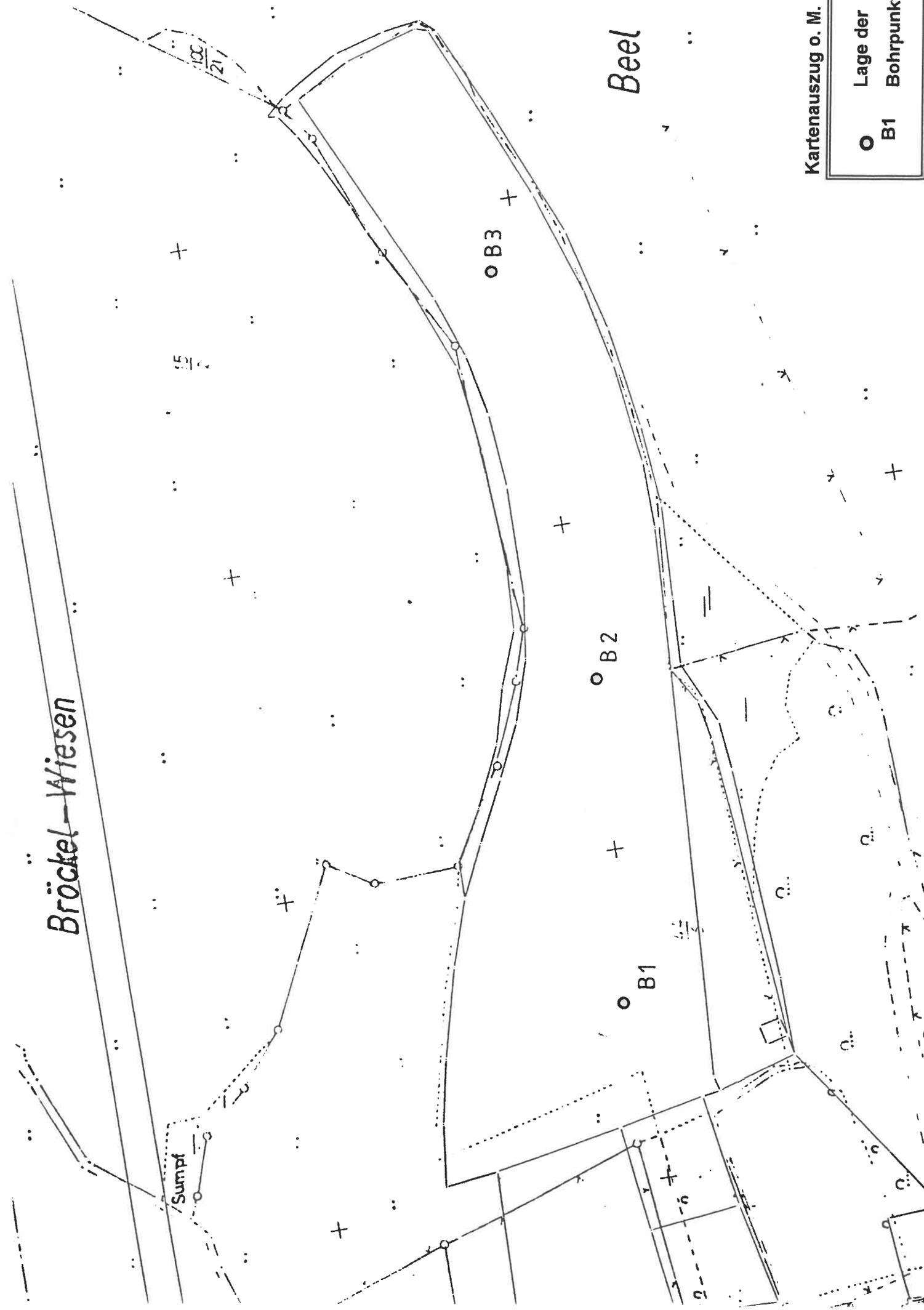
. Ausfertigung

3			
2			
1			
Nr.	Änderung	Datum	Name

**GEMEINDE**  
**"OBERLANGEN"**  
**LANDKREIS EMSLAND**

**Bebauungsplan Nr. 7**  
**"Ferienhausgebiet Hof Beel"**

<b>Bodenuntersuchung</b>		ohne Maßstab	Anlage
			Blatt Nr. 1
	Datum	Name	Aufgestellt:
bearbeitet	4/99	Tm	
gezeichnet			
geprüft	4/99	Q	
gesehen			

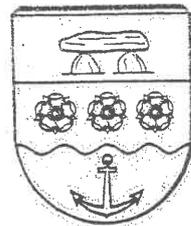


Kartenauszug o. M.

- Lage der Bohrpunkte
- B1
- B2
- B3

# AMTSBLATT

## für den Landkreis Emsland



Samstag, 1. August 2000  
Eingang: 01. Aug. 2000

2000

Ausgegeben in Meppen am 31.07.2000

Nr. 15

Inhalt

Seite

Inhalt

Seite

### 303 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen; Ferienhausgebiet in der Gemeinde Oberlangen

Die vom Rat der Samtgemeinde Lathen am 30.03.2000 beschlossene 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, mit Verfügung vom 20.06.2000, Az.: 204.13-21101-54029, gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden.

Mit dieser Änderung wird in der Gemeinde Oberlangen im Flächennutzungsplan eine „Sonderbaufläche Ferienhausgebiet“ dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist im nachstehenden Planausschnitt schwarz umrandet dargestellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht nebst Anlagen kann gem. § 6 Abs. 5 BauGB ab sofort während der Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Große Str. 3, 49762 Lathen (Zimmer 17), eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

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

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

Lathen, 30.03.2000

SAMTGEMEINDE LATHEN  
Der Samtgemeindedirektor

