



Gemeinde Oberlangen

SAMTGEMEINDE LATHEN
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „REITERHOF GERDES OBERLANGEN“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 25.04.2024

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Lage des Geltungsbereichs und Darstellung der derzeitigen Nutzungen	4
3.	Darstellung der geplanten Nutzung	5
3.1	<i>Städtebauliche Ziffern und Werte</i>	5
3.2	<i>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</i>	5
3.2.1	Rechtliche Vorgaben	5
3.2.2	Übergeordnete Planungen	6
3.2.2.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	6
3.2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)	6
3.2.2.3	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen	6
3.2.2.4	Schutzgebiete	6
3.2.2.5	Hochwasserschutz	6
3.2.2.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	7
3.2.2.7	Landschaftsplan	7
3.2.3	Art der baulichen Nutzung	7
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	7
3.2.4	Textliche Festsetzungen	7
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften	8
3.2.6	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	9
4.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
4.1	<i>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange von Freizeit und Erholung</i>	10
4.1.1	Immissionen	11
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen	11
4.1.1.2	Lärm	12
4.1.1.3	Schadstoffe	12
4.1.2	Altlasten, Kampfmittel	12
4.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	13
4.3	<i>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i>	13
4.4	<i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	13
4.5	<i>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</i>	14
4.6	<i>Belange der Land- und Forstwirtschaft</i>	15
4.7	<i>Belange des Verkehrs</i>	15
4.8	<i>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</i>	15
4.8.1	Lärmschutz	15
4.8.2	Klimaschutz	16
4.8.3	Luftschadstoffe	16
4.8.4	Bodenschutz	16
4.9	<i>Sonstige Belange und Hinweise</i>	17
5.	Umweltbericht	17
5.1	<i>Einleitung</i>	17
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	17
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
5.2	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</i>	19
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	19
5.2.1.1	Untersuchungsgebiet	19
5.2.1.2	Fläche	19

5.2.1.3	Boden	20
5.2.1.4	Wasser	20
5.2.1.5	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	20
5.2.1.6	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	21
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild	22
5.2.1.8	Schutzgebiete	23
5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	23
5.2.1.10	Altlasten	23
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	23
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	23
5.2.1.13	Klima/Luft	23
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	24
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	24
5.2.3.2	Fläche	24
5.2.3.3	Boden	24
5.2.3.4	Wasser	25
5.2.3.5	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	25
5.2.3.6	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	27
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	28
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	28
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	29
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	29
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	29
5.2.3.12	Klima/Luft	30
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	30
5.2.3.14	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	30
5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	31
5.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	33
5.5	<i>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</i>	33
5.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	33
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	33
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	34
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
5.6.4	Quellenangaben	35
6.	Verfahren und Abwägung	36
6.1	<i>Verfahren</i>	36
6.2	<i>Schlussbemerkung/Abwägung</i>	36

Anlagen:

Anlage 1)	Erläuterungsbericht Oberflächenentwässerung Aufstellung Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ Gemeinde Oberlangen, Landkreis Emsland; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 26.05.2023
Anlage 2)	Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ Gemeinde Oberlangen: Artenschutzfachbeitrag (AFB) und Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) Brutvögel und Fledermäuse 2023; Dipl. Biologe Christian Wecke, Westerstede 2023
Anlage 3)	Übersichtskarte Lage der Ersatzmaßnahme

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In Oberlangen plant der dortige Reiterhof Gerdes eine Erweiterung seines bestehenden Standortes, um zusätzliche Angebote und Möglichkeiten für den Reiterhof schaffen zu können.

Es handelt sich um einen seit Jahrzehnten bestehenden und sich kontinuierlich weiterentwickelten Reiterhof, der Reiterferien insbesondere für Kinder anbietet. Während die bestehende Hofanlage bauleitplanerisch gesichert ist, ist die nun anstehende Erweiterungsfläche als Außenbereichsfläche nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) anzusprechen.

Mit dieser Bauleitplanung – Erweiterung des bestehenden Reiterhofes – wird der Entwicklungsabsicht der Gemeinde Oberlangen zu einer verstärkten touristischen Infrastruktur und der Intention des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen entsprochen. Der bestehende Reiterhof will sich erweitern, um das Angebot zur Deckung der Nachfrage insbesondere von Kinderreiterferien und Schulklassen ausweiten zu können und die Wirtschaftlichkeit des Betriebes auf solidere Basis stellen zu können.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Samtgemeinde Lathen dem Planungswillen der Gemeinde Oberlangen, einen Bereich für die Realisierung eines Reiterhofes festzulegen, mit der Darstellung einer Fläche für Reitsport entsprochen. Auf dem ehemals als Landarbeiterhaus genutzten Wohnhaus mit Nebenanlagen sowie einer Reit-/Bewegungshalle und Gästezimmern werden schon seit vielen Jahren Reiterferien (Pensions- und Reitmöglichkeiten insbesondere für Kinder) angeboten. Mit den in Kraft befindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Reiterhof Oberlangen“, Nr. 7 II „Erweiterung Reiterhof“ und Nr. 7 III „Erweiterung Reiterhof“ wurde der Standort für den vorhandenen Reiterhof sukzessive mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof weiterentwickelt. Die Bebauungspläne sind aus der 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelt worden.

Aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage und des wachsenden Betriebes ist hier eine zusätzliche Erweiterung des Reiterhofes im Süden und Osten am derzeitigen Standort angrenzend vorgesehen, um Unterstellmöglichkeiten, Futter- und Mistlager sowie Reitflächen schaffen zu können. Ziel der Gemeinde Oberlangen ist die nachhaltige Stärkung des Reiterhofes am bestehenden Standort. Damit hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, wurde für einen noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Teilbereich die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen durchgeführt (Feststellungsbeschluss 29.02.2024).

Unter Berücksichtigung des schon lange bestehenden Reiterhofes und der bisherigen Erweiterungen ergab sich für eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit an diesem Standort der nunmehr anstehende Geltungsbereich, in den die bestehenden Bebauungspläne Nr. 7 „Reiterhof Oberlangen“, Nr. 7 II „Erweiterung Reiterhof“ und Nr. 7 III „Erweiterung Reiterhof“ aufgehen und mit überplant werden sollen. Da Reiterhöfe aufgrund der potenziellen Lärm- und Geruchsentwicklungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns und in Erweiterung des bestehenden Reiterhofes sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen, olfaktorischen und optischen Konflikten, die mit einem Reiterhof und dessen Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des angrenzenden und schon bestehenden Reiterhofes keine Alternative gesehen und die Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

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

2. Lage des Geltungsbereichs und Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,3582 ha liegt nördlich der Ortslage von Oberlangen. Er umfasst den bestehenden Reiterhof sowie reitsportlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten und rund 750 m nördlich des Landschaftsschutzgebietes Emstal sowie des FFH-Gebietes „Ems“. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.



Luftbild des Plangebietes und Umgebung (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de)

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	23.582	100%
2.	SO - Sonstiges Sondergebiet Reiterhof	19.387	82,2%
		überbaubar	17.948
		überbaubar bei GRZ 0,8	15.510
	Private Grünfläche (Räumstreifen)	369	1,6%
	Fläche für die Wasserwirtschaft - RVB Regenversickerungsbecken	1.288	5,5%
	Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	645	2,7%
	Private Grünfläche (Spiel- und Bewegungsplatz)	1.893	8,0%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	15.510	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	3.877	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	0	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	0	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 06.10.2017, S. 383) in Kraft getreten. Darin heißt u.a.: „*Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.*“

Die Gemeinde Oberlangen folgen mit dieser Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch die geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterung eines für die Gemeinde Oberlangen wichtigen Reithofes schafft.

Die Gemeinde Oberlangen ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

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

Für das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) für den südlichen Teil keine Darstellung vorhanden (weiße Fläche). Der nördlich gelegene Teil wird als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Insofern stehen dem Vorhaben keine raumordnerischen Planungen entgegen.

3.2.2.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen stellt mit der seit dem 15.07.1997 wirksamen 2. Flächennutzungsplanänderung bereits ein Sondergebiet „Reiterhof“ für den nördlichen Teil des Plangebietes dargestellt. Mit der 48. Flächennutzungsplanänderung wurden die südlich an das wirksame Sondergebiet „Reiterhof“ gelegenen Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet „Reiterhof“ geändert. Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher gefolgt.

3.2.2.4 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich außerhalb von Schutzgebieten oder wertvollen Bereichen für Gast-/Brutvögel.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

3.2.2.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG).

3.2.2.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.2.7 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995) sind für das Plangebiet die westlich am Heerweg und östlich gelegenen Strauch-/Baumhecken als aus lokaler Sicht wichtige Bereiche auch bezüglich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Vielfalt, Eigenart und dargestellt. Das Plangebiet wird vom landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept in Bezug auf Erhalt des Ortsrandes im westlichen Teil tangiert. Konkrete Entwicklungen werden jedoch nicht festgelegt. Die am Heerweg befindlichen Sträucher und Bäume sind nicht von dem Vorhaben betroffen, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die im östlichen Plangebiet befindlichen Strauch-/Baumhecken sollen erhalten bleiben und sollen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zur Erhaltung festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sind keine nachteiligen Auswirkungen zu den Zielen und Inhalten des Landschaftsplans zu erwarten.

3.2.3 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Festsetzung als „Sondergebiet Reiterhof“ gemäß § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung Reiterhof. Im „Sondergebiet Reiterhof“ sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Reithalle, Pferdestallungen, Pferdeführanlagen, Reitplätze, Paddocks, Mistplatte,
- Scheunengebäude und Außenlager für Maschinen, Geräte und Futtermittel,
- Gaststube für Gäste des Reiterhofes, Parkplätze
- Spielplatz,
- Nebenanlagen für heimische, bäuerliche Kleintierhaltung,
- nicht dauerhafte Beherbergung von Gästen des Reiterhofes,
- höchstens 2 Betriebsleiterwohnhäuser mit zusammen maximal 3 Wohneinheiten.

Weiterhin zulässig sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des „Sondergebietes Reiterhof“ (SO Reiterhof) erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die Geschossigkeit wird auf höchstens 2 Vollgeschoss begrenzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen: Zulässig ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m. Die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt.

Abweichende Bauweise / Grenzabstände: Bedingt durch die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein Sonderbau (Reithalle mit etwa 60 m Länge) vorgesehen, dessen Gebäudelänge nutzungsbedingt über 50 m liegen. Daher wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpassen kann und Erfordernissen für die Entwicklung des Reiterhofes nachkommt.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

- 1.1 **Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Reiterhof:** Im Sondergebiet "Reiterhof" sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Reithalle, Pferdestallungen, Pferdeführanlagen, Reitplätze, Paddocks, Mistplatte,
 - Scheunengebäude und Außenlager für Maschinen, Geräte und Futtermittel,
 - Gaststube für Gäste des Reiterhofes, Parkplätze
 - Spielplatz,
 - Nebenanlagen für heimische, bäuerliche Kleintierhaltung,
 - nicht dauerhafte Beherbergung von Gästen des Reiterhofes,
 - höchstens 2 Betriebsleiterwohnhäuser mit zusammen maximal 3 Wohneinheiten
- 1.2 **Maximale Sockelhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4) liegen.
- 1.3 **Maximale Firsthöhe (FH)** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Firsthöhe (=Gebäudehöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), 9,00 m.
- 1.4 **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 1.5 **Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB): Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)	<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)	<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schw. Holunder)
<i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)	<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)		

- 1.6 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO): Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Stellplätze für PKW.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 **Außenwandgestaltung:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk, Trapezblechen, Sandwichplatten oder in Holzbauweise herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
- 2.2 **Farbe der Außenwand und der Dachhaut:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude sowie die Dachhaut ist in roten, grünen, rotbraunen, braunen oder anthrazitgrauen Farbtönen herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig und von dieser Festsetzung ausgenommen.

- 2.3 **Dach- und Oberflächenwasser** (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden.

3.2.6 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

- 3.1 **Abfallentsorgung**: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Abfallbehälter müssen an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
- 3.2 **Denkmalschutz/Bodenfunde**: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 – 2173 oder (05931) 6605.
- 3.3 **Geruchsimmissionen Landwirtschaft**: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 3.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Lathen (Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.5 **Lage der Versorgungsleitungen**: Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- 3.6 **Oberflächenentwässerung**: Die Entwässerung des Baugebietes ist gemäß dem „Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8 - 10 WHG zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sowie in das Grundwasser“ (Projektnummer: 6311-2023-EK) des Büros für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle vom 26.01.2024 und der wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreises Emsland vom 14.03.2024 (Az.: 671/220-40.2024.20) herzustellen und umzusetzen.
- 3.7 **Artenschutz**: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 3.8 **Wehrtechnische Dienststelle**: Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet

einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

- 3.9 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- 3.10 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 7 „Reiterhof Oberlangen“, rechtswirksam seit dem 31.07.2000, der Bebauungsplan Nr. 7 II „Erweiterung Reiterhof“, rechtswirksam seit dem 13.04.2007 und der Bebauungsplan Nr. 7 III "Erweiterung Reiterhof" rechtswirksam seit dem 28.02.2013 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

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

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange von Freizeit und Erholung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange von Freizeit und Erholung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Reiterhofes wird entsprochen. Den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Belangen von Freizeit und Erholung in der Gemeinde Oberlangen wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen, da Voraussetzungen geschaffen werden, die die Infrastruktur für den Fremdenverkehr verbessern.

Die Belange gesunder Wohnverhältnisse könnten durch die Planung insbesondere durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und ausgehenden Emissionen berührt werden. Allerdings sind gewerblich-industrielle Emissionsstandorte in der nahen und weiteren Umgebung nicht vorhanden, so dass von diesen keine Immissionen in das Plangebiet erwartet werden. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Wohnhäusern östlich des Reiterhofes und im Ortskern von Oberlangen werden diese Bereiche von dem Reiterhof durch den Betrieb und das Spielen und Reiten von Kindern potenziell ausgehenden temporären Geräuschemissionen nicht tangiert.

Mit der Festsetzung als „Sondergebiet Reiterhof“ gemäß § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ trägt das Plangebiet weiterhin als Freizeitstandort zur menschlichen Erholung und Gesundheit sowie zur Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt bei, da mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen wird, dass alle Altersgruppen zusammenkommen und gemeinsam Sport betreiben können. Auch die Bedeutung als Arbeitsstätte bleibt weiterhin bestehen. Damit besitzt das Plangebiet nunmehr insgesamt eine große Bedeutung für den Menschen. Mit den Festsetzungen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zudem auch das

ortsprägende Bild im Plangebiet nach wie vorhanden. Bei den zeitweilig auftretenden Geruchsimmissionen, durch die Bewirtschaftung und den Betrieb des Reiterhofes sowie auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, handelt es sich um Immissionen, die üblicherweise im ländlichen Raum vorkommen.

Das Plangebiet unterliegt mit dem ansässigen Reiterhofbetrieb seit vielen Jahren einer überwiegend reitsportlichen bzw. freizeitgebundenen Nutzung, ohne dass es zu Konflikten mit benachbarten Nutzungen gekommen ist. Er dient zudem der menschlichen Erholung und Gesundheit. Er weist zudem eine Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt auf, da mit dem Reiterhof alle Altersklassen angesprochen werden, und gemeinsam Reit- und Freizeitsport treiben können. Mit der reitsportlichen Nutzung handelt es sich zudem um ein naturnahes Freizeitangebot bzw. ein Angebot für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ergeben sich durch die sportlichen und freizeitgebundenen Nutzungen auch Arbeitsplätze.

4.1.1 Immissionen

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

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht nachteilig berührt, da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht und umgewandelt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Reiterhofbetreibers, so dass durch den Wegfall dieser Produktionsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beeinträchtigt werden.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Hinsichtlich der Emissionen erfahren die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen keine Einschränkungen. Die vorgesehene Ausweisung liegt außerhalb landwirtschaftlicher Immissionsradien, so dass landwirtschaftliche Betriebe in ihrem Bestand und ihrer Weiterentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Zwischen den vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen im Dorfkern und dem geplanten Baugebiet ist eine ausreichende Entfernung vorhanden, so dass von der Planung keine Benachteiligung für die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten ist. Infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen/Behinderungen durch neue Verkehrswege) sind für landwirtschaftliche Belange nicht gegeben. Eine Untersuchung von Gewerbelärm ist nicht erforderlich, da Gewerbebetriebe, die das Plangebiet erheblich beeinträchtigen könnten, im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Durch den Betrieb des Reiterhofes können sowohl Geruch-, Schall- als auch Staubemissionen auftreten. Da es sich um eine ehemalige Hofstelle handelt, die schon jahrelang als sich konstant weiterentwickelnder Reiterhof genutzt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Ortsübliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung der (landwirtschaftlich) genutzten Weideflächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot in einer ländlich strukturierten Gemeinde zu tolerieren.

Das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet liegt ca. 110 m östlich im Geltungsbereich des seit dem 15.05.2013 in Kraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 III „Erweiterung Fähnkenstücke“. Aus diesem Baugebiet sind der Gemeinde Oberlangen keine Beschwerden oder Klagen in Bezug auf Immissionen bekannt. Weiterhin wurde schon in der Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan ausgeführt, dass in Allgemeinen Wohngebieten mit städtischem Gepräge eine emissionsträchtige Tierhaltung regelmäßig unzulässig sein dürfte. In Baugebieten mit dörflichem Charakter ist eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere jedoch ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen, was in entsprechender Weise auch für eine gebietstypische Hobbytierhaltung gilt. Daher verstößt es nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wenn in einem Baugebiet mit dörflichem Charakter Pferde in direkter Nachbarschaft zu einem Wohnhaus gehalten werden. So hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz in einem entsprechenden

Verfahren entschieden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme (objektivrechtlich) stelle, hänge nach dieser Entscheidung wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Während beispielsweise eine geruchsintensive Tierhaltung in Wohngebieten mit städtischem Gepräge regelmäßig unzulässig sein dürfte, sei dies in Baugebieten mit dörflichem Charakter anders. Dort sei eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere ortsüblich. Sie sei daher im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen. Gleiches gelte entsprechend für eine gebietstypische Hobbytierhaltung. Wegen der dörflichen Prägung mit zahlreichen Formen von Tierhaltung (Pferde, Rinder, Schafe, Hühner) sei die Haltung von zwei Pferden in Nachbarschaft zu einem Wohnhaus deshalb nicht rücksichtslos (OVG Rheinland-Pfalz, 1 A 11294/09).

4.1.1.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Oberlangen und liegt östlich der Straße „Heerweg“. Lärmemittierende gewerbliche Betriebe oder Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass relevante Lärmimmissionen nicht zu beschreiben sind.

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

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

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben treten nicht auf. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Reiterhof aufgrund der Geringfügigkeit nicht unzulässig beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Eine Unverträglichkeit der geplanten Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

4.1.2 Altlasten, Kampfmittel

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

Im Plangebiet befinden sich nach Angaben des Landkreises Emsland keine Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). In etwa 300 m südwestlicher Richtung ist eine als „Schutthalde“ ausgewiesene Fläche, die mit der Bezeichnung Oberlangen Anlagen Nr. 454 404 407 im Altlastenverzeichnis geführt wird. Die Deponiesohle wird laut Landkreis Emsland etwa 0,5 m oberhalb des Grundwasserspiegels angenommen. (Quelle: vgl. Anlage 1)



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

Kampfmittel: Der Geltungsbereich ist schon Jahrzehnten als Hofstelle vorhanden und wird seit vielen Jahren als Reiterhof genutzt. Bisher gab es trotz der intensiven Landnutzung und Gebäudeerstellung keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befindet: NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00002-F, Objektbezeichnung: Landwehr. In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, da das o. g. Planungsgebiet ein hohes archäologisches Potenzial aufweist.

Das Plangebiet befindet sich südlich der vorgenannten Fundstelle nach einem tief einschneidenden Entwässerungsgraben. Hier wurden in der Vergangenheit umfangreiche Erdarbeiten für die Erstellung eines Wohnhauses sowie Herstellung eines Regenauffangbeckens vorgenommen. Der aufliegende Mutterboden (Plaggenesch) wurde dabei großflächig abgetragen und das Bodenprofil verändert. In Randbereichen ist der Plaggenesch in Teilen noch vorhanden. Bodenfunde oder Auffälligkeiten konnten während der Erarbeiten nicht festgestellt werden.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Ob durch ein Bauvorhaben in dem Plangebiet die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, soll im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft werden. Dementsprechend ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

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

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch den Erhalt und Neuschaffung von Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die schon bestehende Bebauung und direkten Anschluss an den vorhandenen Reiterhof sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Gasversorgung: Laut Internetaussagen wird die EWE ab 2023 im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzen, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten. Spätestens ab 2025 ist davon auszugehen, dass in Neubaugebieten vorwiegend strombasierte Lösungen eingesetzt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Kommunalwerke der Samtgemeinde Lathen AöR sichergestellt.

Regen-/Oberflächenwasser: Die Entwässerung des Baugebietes ist gemäß dem „Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8 - 10 WHG zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sowie in das Grundwasser“ (Projektnummer: 6311-2023-EK) des Büros für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle vom 26.01.2024 und der wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreises Emsland vom 14.03.2024 (Az.: 671/220-40.2024.20) herzustellen und umzusetzen. Abflüsse von Verkehrsflächen sind möglichst durch die Herrichtung mit wasserdurchlässigen Materialien zu reduzieren. Weiterhin sollen diese Flächen so angelegt werden, dass ein freier Abfluss über das Oberflächengefälle in flache Versickerungsmulden bzw. ungezielt/diffus auf angrenzenden Grünflächen erfolgen kann. Insgesamt sind die Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von rd. 7,6 x 10⁻⁵ m/s für die Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet.

Löschwasserversorgung: Im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der späteren Umsetzung ist die Löschwasserversorgung durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und mit dem vorbeugenden Brandschutz des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung beim Landkreis Emsland sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die folgenden Hinweise sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten:

- Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

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

Abfallbehälter sind an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 8.286 WE verbleibt.

Ersatzmaßnahme / Kompensation

Seitens des Vorhabenträgers wird als Ersatzmaßnahme das Flurstück 7/43 der Flur 27 in der Gemarkung Niederlangen zur Verfügung gestellt, die über entsprechende Vereinbarungen und Eintragung in das Grundbuch (Grunddienstbarkeit) langfristig gesichert wird.

Dieses Flurstück soll als heimischer Laubmischwald aufgeforstet und entwickelt werden. Die angrenzenden und umliegenden Waldbestände sowie die dortigen Bodenverhältnisse lassen eine Erstaufforstung mit standortgerechten, heimischen und bodenständigen Laubgehölzen sinnvoll erscheinen. Die Flächengröße von 4.042 m² sowie die westlich angrenzenden Waldflächen legen eine direkte Verbindung mit denselben und damit eine östliche Erweiterung der Waldnutzung nahe. In der dortigen ansonsten weiträumig ausgeräumten Agrarlandschaft wird diese kleine Waldfläche ein sogenanntes Wald-Trittsteinbiotop zu den weiter im Osten großflächig vorkommenden Waldbeständen darstellen und als solches auch fungieren. Auch bei sehr trockenen Jahren sind größere Ausfälle durch Trockenschäden unter den Jungbäumen auf diesem frischen bis relativ feuchten Standort eher nicht zu erwarten. Vorbehaltlich einer durchzuführenden Standortkartierung und daraufhin festzulegender Artenauswahl ist die Fläche ausschließlich mit standortgerechten, heimischen und bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zur freien, offenen Landschaft hin ist als ‚Windbrecher‘ ein Randbereich bzw. Saummantel aus Straucharten wie z.B. Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Hartriegel

usw. anzulegen. Die Hauptfläche ist ausschließlich mit geeigneten Laubbaumarten zu bepflanzen. Der kleinräumige östliche Randbereich der Fläche unter der dortigen Stromtrasse (Hochspannungsleitung) ist ausschließlich mit niedrigwüchsigen Straucharten zu bepflanzen. Zur Sicherung gegen Wildverbiss und Fegeschäden muss die Aufforstungsfläche mit einem geeigneten und bodenschlüssigen Wildschutzzaun umgeben werden.

Das Flurstück hat eine Größe von 4.042 m². Mit der Aufforstung kann gegenüber der bestehenden Ackerfläche mit dem Wertfaktor (WF) 1 eine Aufwertung um 2 Werteinheiten (WE) erreicht werden. Somit stehen 8.084 WE für die Kompensation des Defizites von 8.286 WE zur Verfügung. Aufgrund der zukünftigen hochwertigen Funktion als Trittsteinbiotop zwischen den nordwestlichen Waldflächen und den weiter im Osten/Südosten großflächig vorkommenden Waldbeständen wird eine insgesamt ausreichende Kompensation auch der rechnerisch noch fehlenden 202 WE erreicht.

Fazit: Mit Anrechnung dieser Ersatzmaßnahme kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit ausreichend ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau), die seit einigen Jahren als Reitplatz (Reitsportanlage) genutzt wird umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist und sich die Flächen im Eigentum des Reiterhofbetreibers befinden, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Bei Ausweisung des Plangebietes sind keine unzulässigen Einschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Durch das geplante Vorhaben sind Wald und Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG nicht betroffen. Forstwirtschaftliche Belange nicht berührt, da keine forstlich genutzten Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

4.7 Belange des Verkehrs

Der Reiterhof wird derzeit über die westlich angrenzende Gemeindestraße „Heerweg“ erschlossen. An dieser Situation wird sich durch die Erweiterung des Reiterhofes nichts Grundlegendes ändern. Ausreichende Stellplätze sind auf dem Gelände des Reiterhofes vorzuhalten.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.8.1 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Oberlangen und liegt östlich der Straße „Heerweg“. Lärmemittierende gewerbliche Betriebe oder Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass relevante Lärmimmissionen nicht zu beschreiben sind.

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

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

Das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet liegt mindestens ca. 90 m östlich im Geltungsbereich des seit dem 15.05.2013 in Kraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 III „Erweiterung Fährkenstücke“. Es können potenzielle Betriebsgeräusche vom Reiterhof ausgehen. Diese sind jedoch aufgrund der Entfernung und der Art der Geräusche als unproblematisch anzusehen. Es sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

4.8.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 - BGBl. I S. 1728 -, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 - BGBl. 2023 I Nr. 280 - geändert worden ist) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

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

Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.8.3 Luftschadstoffe

Dem Jahresbericht 2022 des Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN) vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.8.4 Bodenschutz

Der Geltungsbereich bzw. das Plangebiet liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit potenziell kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung und anschließende Nutzung als Reiterhof mit baulichen

Anlagen und einem Regenbecken weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr offensichtlich ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung des schon bestehenden Reiterhofes stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

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

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In Oberlangen plant der dortige Reiterhof Gerdes eine Erweiterung seines bestehenden Standortes, um zusätzliche Angebote und Möglichkeiten für den Reiterhof schaffen zu können. Es handelt sich um einen seit Jahrzehnten bestehenden und sich kontinuierlich weiterentwickelten Reiterhof, der Reiterferien insbesondere für Kinder anbietet. Während die bestehende Hofanlage bauleitplanerisch gesichert ist, ist die nun anstehende Erweiterungsfläche als Außenbereichsfläche nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) anzusprechen.

Mit dieser Bauleitplanung – Erweiterung des bestehenden Reiterhofes – wird der Entwicklungsabsicht der Gemeinde Oberlangen zu einer verstärkten touristischen Infrastruktur und der Intention des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen entsprochen. Der bestehende Reiterhof will sich erweitern, um das Angebot zur Deckung der Nachfrage insbesondere von Kinderreiterferien und Schulklassen ausweiten zu können und die Wirtschaftlichkeit des Betriebes auf solidere Basis stellen zu können.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Samtgemeinde Lathen dem Planungswillen der Gemeinde Oberlangen, einen Bereich für die Realisierung eines Reiterhofes festzulegen, mit der

Darstellung einer Fläche für Reitsport entsprochen. Auf dem ehemals als Landarbeiterhaus genutzten Wohnhaus mit Nebenanlagen sowie einer Reit-/Bewegungshalle und Gästezimmern werden schon seit vielen Jahren Reiterferien (Pensions- und Reitmöglichkeiten insbesondere für Kinder) angeboten. Mit den in Kraft befindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Reiterhof Oberlangen“, Nr. 7 II „Erweiterung Reiterhof“ und Nr. 7 III „Erweiterung Reiterhof“ wurde der Standort für den vorhandenen Reiterhof sukzessive mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof weiterentwickelt. Die Bebauungspläne sind aus der 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelt worden.

Aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage und des wachsenden Betriebes ist hier eine zusätzliche Erweiterung des Reiterhofes im Südwesten am derzeitigen Standort angrenzend vorgesehen, um Unterstellmöglichkeiten, Futter- und Mistlager sowie Reitflächen schaffen zu können. Ziel der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Oberlangen ist die nachhaltige Stärkung des Reiterhofes am bestehenden Standort. Damit hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, wurde für einen noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Teilbereich die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen durchgeführt (Feststellungsbeschluss 29.02.2024).

Unter Berücksichtigung des schon lange bestehenden Reiterhofes und der bisherigen Erweiterungen ergab sich für eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit an diesem Standort der nunmehr anstehende Geltungsbereich, in den die bestehenden Bebauungspläne aufgehen sollen. Da Reiterhöfe aufgrund der potenziellen Lärm- und Geruchsentwicklungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns und in Erweiterung des bestehenden Reiterhofes sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen, olfaktorischen und optischen Konflikten, die mit einem Reiterhof und dessen Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des angrenzenden und schon bestehenden Reiterhofes keine Alternative gesehen und die Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden.

Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Bauflächen in Ortsinnenlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer Größe von rund 2,3582 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LRÖP): Die Samtgemeinde Lathen und die Gemeinde Oberlangen folgen mit dieser Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch die geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterung eines für die Gemeinde Oberlangen wichtigen Reithofes schafft. Die Gemeinde Oberlangen ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LRÖP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010): Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RRÖP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Für das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) für den südlichen Teil keine Darstellung vorhanden (weiße Fläche). Der nördlich gelegene Teil wird als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Insofern stehen dem Vorhaben keine raumordnerischen Planungen entgegen.

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen: Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen stellt mit der seit dem 15.07.1997 wirksamen 2. Flächennutzungsplanänderung bereits ein Sondergebiet „Reiterhof“ für den nördlichen Teil des Plangebietes dargestellt. Mit der 48. Flächennutzungsplanänderung wurden die südlich an das wirksame Sondergebiet „Reiterhof“ gelegenen Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet „Reiterhof“ geändert. Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher gefolgt.

Schutzgebiete: Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich außerhalb von Schutzgebieten oder wertvollen Bereichen für Gast-/Brutvögel. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001): Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Landschaftsplan: Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995) sind für das Plangebiet die westlich am Heerweg und östlich gelegenen Strauch-/Baumhecken als aus lokaler Sicht wichtige Bereiche auch bezüglich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Vielfalt, Eigenart und dargestellt. Das Plangebiet wird vom landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept in Bezug auf Erhalt des Ortsrandes im westlichen Teil tangiert. Konkrete Entwicklungen werden jedoch nicht festgelegt. Die am Heerweg befindlichen Sträucher und Bäume sind nicht von dem Vorhaben betroffen, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die im östlichen Plangebiet befindlichen Strauch-/Baumhecken sollen erhalten bleiben und sollen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zur Erhaltung festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sind keine nachteiligen Auswirkungen zu den Zielen und Inhalten des Landschaftsplans zu erwarten.

5.2.1.2 Fläche

Der Geltungsbereich in der Größe von etwa 2,3582 ha ist derzeit als vorhandener Reiterhof mit Gebäuden, einer Reithalle sowie weiteren baulichen Anlagen bestanden. Weiterhin prägen Außenreitplätzen das Plangebiet. Die Flächen stehen für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung.

5.2.1.3 Boden

Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (NIBIS) liegt das Plangebiet im Bereich eiszeitlicher Ablagerungen bzw. in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Als Bodentyp ist mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol ausgewiesen. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) wird bei 1,6 m unter Geländeoberfläche (GOF) angegeben. Laut Geologischer Karte 1:25.000 (NIBIS) ist der betrachtete Standort im Tiefenbereich von 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von fluviatilen Feinsanden aus der Weichsel-Kaltzeit, die (lagenweise stark) feinstsandig und partienweise mittelsandig ausgeprägt sein können.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit (potenziell) kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind.

Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung und anschließende Nutzung als Reiterhof mit baulichen Anlagen und einem Regenbecken weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr offensichtlich ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung des schon bestehenden Reiterhofes stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar. Hinweise auf Altlastenverdacht im Plangebiet oder direkt angrenzend gibt es nicht.

5.2.1.4 Wasser

Grundwasser

Im Gutachten (vgl. Anlage 1) wird ausgeführt: „Die mittlere Höhe des Grundwasserspiegels beträgt laut Hydrogeologischer Karte 1:50.000 (NIBIS) am betrachteten Standort etwa > 5 m bis 7,5 m NHN. Das potentielle Grundwasserfließgefälle ist nach Osten bis Nordosten Richtung Ems gerichtet. Aus der Geländehöhe von 10,5 bis 11 m NHN resultiert ein möglicher mittlerer Grundwasserflurabstand zwischen 3,0 m und 6,0 m. Der Grundwasserkörper, in den das Regenwasser versickert werden soll, trägt die Bezeichnung ‚Mittlere Ems Lockergestein links‘.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches/Plangebietes befinden sich keine Gräben oder sonstigen Oberflächengewässer. Nördlich des Reiterhofes verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung, der einen Vorfluter des Kapellenmoorgrabens (Gewässerkennzahl 373748) mit Abfluss in die Ems darstellt. Der Entwässerungsgraben zählt im weiteren Verlauf nach ca. 600 m vom Grundstück zu trockenfallenden Gewässern gem. § 58 Abs. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), welche regelmäßig weniger als sechs Monate wasserführend sind. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

5.2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Der Diplom-Biologe Christian Wecke (vgl. Anlage 2) hat im Zuge der Bestandserhebungen zur Erfassung geschützter Tierarten und relevanter Habitatstrukturen durchgeführt.

Im Ergebnis wird festgehalten:

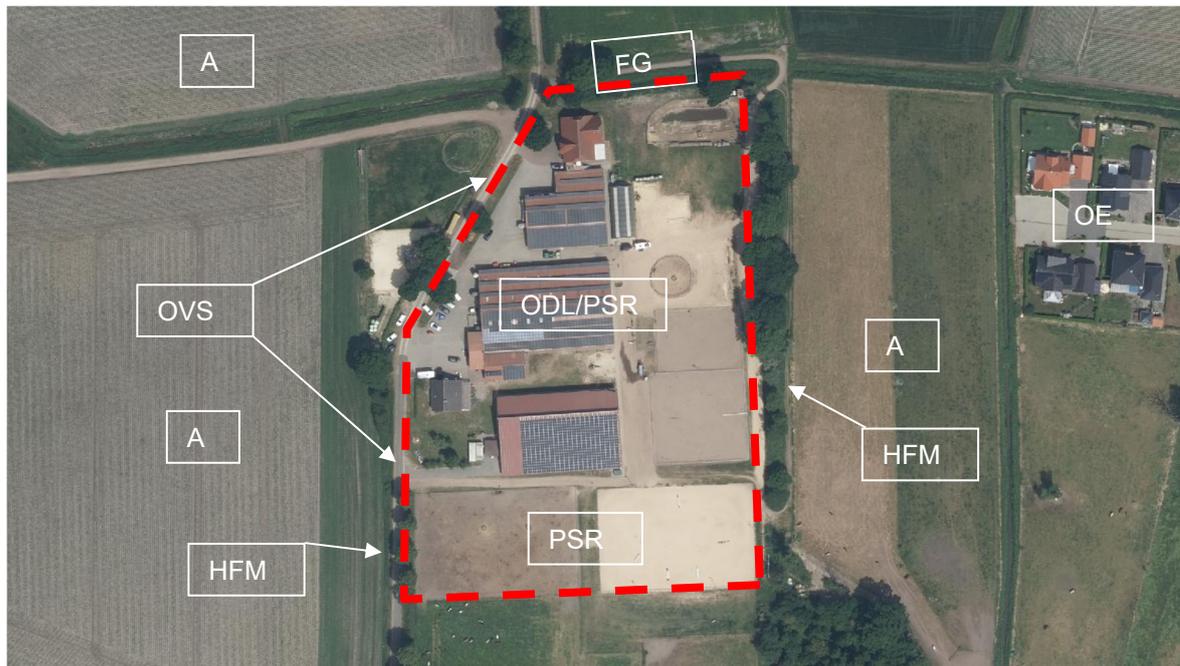
Brutvögel: 17 Vogelarten wurden 2022 als Brutzeitfeststellung oder Gastvogel im UG festgestellt. Zwei dieser Arten stehen in einer der Gefährdungskategorien und drei Arten in der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands (s. Tabelle 3). Die Ergebnisse der Brutvogelerfassung sind in Tabelle 3 und Abbildung 3 dargestellt. Die im UG vorgefundenen Lebensraumtypen sind Gehölz, Strauchvegetation/Saumhabeitate und Siedlung (Gebäude der Hofstelle). Die erfassten Brutvögel sind überwiegend überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Das UG stellt kein Schwerpunktorkommen oder Dichtezentrum der überall häufigen (ubiquitären) Arten dar.

Fledermäuse: Es ließen sich keine Hinweise auf Quartierstandorte baumbewohnender Fledermäuse innerhalb der Gehölze feststellen. Es konnten weder Spechthöhlen, Astausfallungen oder Rindenspalten entdeckt werden, die geeignete Strukturen als Quartier für baumbewohnende Fledermäuse bieten. Die Rinde der Bäume der überplanten Gehölze ist altersgemäß noch glatt. Sie bietet keine Spalten und Abplatzungen, in denen kleinere Arten Quartiere finden können. Gehölzreihen werden gerne als Leitlinie oder Jagdrevier genutzt. Viele kleinere Arten orientieren sich bei ihrem vegetationsnahen Flug an linearen Strukturen, um so Wege von ihren Quartieren zu den Jagdrevieren zu überbrücken. In der Nähe von Gehölzen finden sich durch den Windschutz und die Gehölze selbst als Nahrungsgrundlage mehr Insekten als über offenen Flächen. Je nach Größe der Fledermausart findet die Jagd z.T. in unterschiedlichen Luftschichten statt: Große Arten wie der Große Abendsegler nutzt den Luftraum an und über den Baumkronen, während manche kleinen Arten nur wenige Meter über dem Boden und in geringer Entfernung von der nächsten Vegetationsstruktur jagen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die potenziell im Bereich der Baumreihe jagenden Arten. Das Artenspektrum entspricht den in regelmäßiger Häufigkeit im nordwestdeutschen Tiefland angetroffenen Arten (BfN). Fledermäuse sind in Deutschland ausnahmslos streng geschützt.

5.2.1.6 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich in einer Größe von rund 2,3582 ha. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ehemalige Acker- sowie Hoffläche, die schon seit Jahren als Reiterhof genutzt und mit Reithalle und weiteren Gebäude bestanden ist. Freiflächen werden als Reitplätze usw. genutzt. Teilweise finden sich entlang der Straße „Heerweg“ sowie an der östlichen Grenze Strauch-/Baumhecken, teilweise mit mittelalten und älteren Eichen. Im Norden grenzt ein vorhandener Entwässerungsgraben an. Angrenzend finden sich ansonsten vornehmlich Ackerflächen sowie Straßen und die bestehende Bebauung im Wohngebiet, die das Erscheinungsbild prägen.

Natur und Landschaft: Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2023) 

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

ODL/PSR	Reiterhof mit Wohngebäude, Reithalle, Reitplätzen, Paddock, Lagerflächen usw.
PSR	Reitplatz
OE	Wohnbaugebiet mit Einzelhausbebauung
HFM	Strauch-/Baumhecke/Baumreihe, bestehend aus jungen bis mittelalten Bäumen Eichen, vereinzelt Erlen, Strauchaufwuchs
A	intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)
OVS	Straßenverkehrsflächen „Heerweg“; asphaltiert, mit Straßenbegleitgrün HFM

Die randlichen Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten bzw. werden von den Planungen nicht tangiert. Soweit diese Gehölzreihen im Plangebiet liegen, sollen diese erhalten werden. Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind die vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen (HFM) hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der teilweisen Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Reiterhof und zu intensiver Ackerfläche zu relativieren. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur eher nicht zu erwarten.

Der Diplom-Biologe Christian Wecke (vgl. Anlage 2) hat zur Lebensraumbewertung ausgeführt:

„Lebensraumbewertung Brutvögel: Es wurden mit Bluthänfling und Star zwei Arten der Gefährdungskategorien der Roten Listen im UG nachgewiesen (s. Abbildung 3). Die Arten gelten dennoch als verbreitet und sind bei passender Habitatstruktur flächendeckend anzutreffen. Alle weiteren erfassten Arten gelten als sog. ubiquitäre Arten, die überall und fast immer häufig anzutreffen sind. Die geringe Artenzahl von 17 Brut- und Gastvogelarten und der Nachweis der zwei RL-Arten kann als Hinweis betrachtet werden, dass es sich beim UG um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für seltene Vogelarten handelt. Im Fall der hier untersuchten Fläche ist die Bruthabitat- oder Nahrungsflächeneignung für wertgebende Arten der umgebenden wertvollen Brutvogelgebiete als nicht gegeben zu betrachten. Die bestehende Nähe zu Hofstelle, Reitbetrieb und Gehölzen entwertet die Vorhabenfläche für seltene und scheue Offenlandarten, die für den Bereich mit der Teilgebiet Kenn-Nr. 3311.2/2 wertgebend sind (NLWKN 2010).

Lebensraumbewertung Fledermäuse: Die Artengruppe der Fledermäuse gilt aufgrund von starken Bestandsrückgängen in den letzten Jahrzehnten als stark schutzbedürftig. Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Für alle Arten dieses Anhangs müssen besondere Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Die Umsetzung der Richtlinie findet sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Einstufung der Anhang IV-Arten innerhalb der streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2, Nr. 14 b BNatSchG). Auf Grundlage der im einleitenden Absatz des Kapitels 4.4 aufgeführten drei Faktoren erfolgt eine Einordnung auf einer dreistufigen Skala von geringer über mittlerer bis zu hoher Bedeutung als Fledermauslebensraum. Dass alle in Tabelle 4 aufgeführten Arten - wenn auch sporadisch - im UG vorkommen, ist ein ohne erfolgte Erfassung nach dem Vorsorgeprinzip angenommenes Worst-Case-Szenario und muss nicht den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen. Die Bewertung kann daher nicht quantitativ erfolgen, sondern erfolgt entlang der potenziellen Eignung des UG als Jagdgebiet oder Quartierstätte. Die im östlichen UG in einer Reihe wachsenden Gehölze und Sträucher bilden eine dichte, längsausgedehnte Struktur. Viele kleinere Fledermausarten orientieren sich bei ihrem Vegetationsnahen Flug mit Hilfe der Ultraschallortung an oder über solchen linearen Strukturen, um Wege von ihren Quartieren zu den Jagdrevieren zu überbrücken. In der Nähe von Gehölzen finden sich zudem durch den Windschutz und die Gehölze selbst als Nahrungsgrundlage mehr Insekten als über offenen Flächen. Es ist daher während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse von April bis Oktober in diesem Bereich mindestens von einer mittleren Flugaktivität jagender oder patrouillierender Tiere auszugehen. Zudem sind Pferdeställe und -weiden sowie die Lagerstätten für Mist Bereiche mit erhöhtem Aufkommen von Fluginsekten - der Nahrung von Fledermäusen. Die wachsenden Gehölze (s. Abbildung 7) sind von Alter und Struktur her wenig geeignet, um für die meisten hiesigen baumbewohnenden Fledermausarten Quartierpotenzial darzustellen. Eine Eignung und ggf. vorübergehende Nutzung der Gehölze und insbesondere der älteren Gebäude ist aber nicht gänzlich auszuschließen. ...“

5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ehemalige Acker- sowie Hoffläche, schon seit Jahren als Reiterhof mit Reithalle und weiteren Gebäude bestanden. Freiflächen werden als Reitplätze usw. genutzt. Teilweise finden sich entlang der Straße „Heerweg“ sowie an der östlichen Grenze Strauch-/Baumhecken, teilweise mit mittelalten und älteren Eichen. Im Norden grenzt ein vorhandener Entwässerungsgraben an. Angrenzend finden sich ansonsten vornehmlich Ackerflächen sowie Straßen

und die bestehende Bebauung im Wohngebiet, die das Erscheinungsbild prägen. Das Landschaftsbild ist deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich außerhalb von Schutzgebieten oder wertvollen Bereichen für Gast-/Brutvögel. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt östlich des „Heerweges“, der als ausgebauter Wirtschaftsweg zwischen der „Marienstraße“ (L48) im Süden und der „Kapellenmoorstraße“ (K141) im Norden verläuft. Eine entsprechende Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere relevante lärmemittierende Quellen gehen vom Betrieb des bestehenden Reiterhofes aus. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt oder vorhanden. In etwa 300 m südwestlicher Richtung ist eine als „Schutthalde“ ausgewiesene Fläche, die mit der Bezeichnung Oberlangen Anlagen Nr. 454 404 407 im Altlastenverzeichnis geführt wird. Eine Relevanz für das Plangebiet kann nicht erkannt werden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt.

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Der Landkreis Emsland hat darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befindet: NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00002-F, Objektbezeichnung: Landwehr. In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, da das o. g. Planungsgebiet ein hohes archäologisches Potenzial aufweist.

Das Plangebiet befindet sich südlich der vorgenannten Fundstelle nach einem tief einschneidenden Entwässerungsgraben. Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit umfangreiche Erdarbeiten für die Erstellung eines Wohnhauses sowie Herstellung eines Regenauffangbeckens vorgenommen. Der aufliegende Mutterboden (Plaggenesch) wurde dabei großflächig abgetragen und das Bodenprofil verändert. In Randbereichen ist der Plaggenesch in Teilen noch vorhanden. Bodenfunde oder Auffälligkeiten konnten während der Erarbeiten nicht festgestellt werden.

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

5.2.1.13 Klima/Luft

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

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird

durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Die Vorhabenfläche besitzt keine besondere mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Sondergebiet Reiterhof. Abrissarbeiten sind im Geltungsbereich aktuell werden nicht erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,3582 ha, von dem abzüglich der vorgesehenen Fläche Räumstreifen (0,369 ha), Versickerungsfläche (0,1288 ha), Flächen Erhaltung und Anpflanzung (0,0645 ha) und der privaten Grünfläche (0,1893 ha) für die Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine Gesamtversiegelung von 1.551 ha möglich sind (höchstmögliche Versiegelung).

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen eines bestehenden Reiterhofes sowie derzeit schon als Reitplätze genutzte Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung in ein Sondergebiet Reiterhof umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung von erforderlichen Baufeldern und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Ausweisung als Reiterhof vermindert. Durch die Anlage von offenen

Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

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

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befindet sich keine Oberflächengewässer. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche des Reiterhofes wird durch die auf den Grundstücksflächen zulässige max. mögliche 80%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

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

5.2.3.5 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt neben der schon bestehenden und baurechtlich abgesicherten Versiegelung zu einem zusätzlichen Verlust von Freiflächen (Reitplätze usw.) durch die mögliche Herstellung von neuen Baufeldern und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt jedoch als nur bedingt interessant beschrieben werden.

Artenschutz: Diplom-Biologe Christian Wecke (vgl. Anlage 2) kommt in seiner Beurteilung zu folgendem Ergebnis:

Brutvögel

„Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)“

Betrachtungsrelevant sind Verluste von Elterntieren, Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln während der Baufeldräumung innerhalb der Gehölze sowie der Sträucher und Grasfluren, wenn diese während der Brutzeit der vorkommenden Vogelarten durchgeführt werden. Durch eine Bauzeitenbeschränkung und/oder ökologische Baubegleitung lassen sich Tötungen vermeiden. Mögliche Kollisionen an Flächen neuer Gebäude sind auszuschließen, da Gebäude wie die im Vorhaben geplante Reithalle aufgrund der großen Flächen i.d.R. keine Glasfenster verwenden sondern transparente Kunststoffe, die für anfliegende Vögel als Hindernis erkannt werden. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.“

„Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 2 (Störung)“

Bei euryöken, landes- und bundesweit ungefährdeten und ubiquitären Arten, wie z.B. Amsel oder Bachstelze sind vorhabenbedingt keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten (s.o.). Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung durch die Nähe zur bestehenden Bebauung und durch die bereits als Reitplatz in intensiver Nutzung befindliche Planfläche für den Neubau sind populationsrelevante Auswirkungen auch bei den Arten mit RL-Gefährdungstatus auszuschließen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)“

Für die im UG erfassten Brutvogelarten, die in einer der Gefährdungskategorien gelistet sind (Bluthänfling, RL 3 in D und Nds. und Star, RL 3 in D und Nds.) erfolgten im UG nordwestlich der Vorhabenfläche auf Höhe der Hofstelle die Beobachtungen. Es kann hier davon ausgegangen werden, dass die Scheuchwirkung durch die Bauvorhaben und Betriebsimmissionen aufgrund der

Vorbelastung durch die bestehende Bebauung keine populationsrelevante Erheblichkeit erreicht. Von einem Lebensstättenverlust innerhalb der ggf. anteilig überplanten Gehölzreihe östlich der Vorhabenfläche ist auszugehen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.“

Fledermäuse

„Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)“

Betrachtungsrelevant sind Verluste von Elterntieren oder Jungtieren während der Baufeldräumung innerhalb des Baumbestandes im Südosten der Vorhabenfläche, wenn diese während der Hauptaktivitätszeit der zu erwartenden Fledermausarten durchgeführt werden. Durch eine Bauzeitenbeschränkung und/oder ökologische Baubegleitung lassen sich Tötungen aber vermeiden. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.“

„Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 2 (Störung)“

Bei gebäudebewohnenden, kulturfolgenden Arten wie der Breitflügel- und der Zwergfledermaus sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen zu erwarten. Ebenso beim potenziell im UG jagenden Großen Abendsegler, dessen Flugaktivität sich im strukturierten Raum auf Luftschichten oberhalb der Baumwipfel beschränkt, die in geringerem Maß von bodennahen Emissionen wie Licht und Schall beeinflusst sind. Bei der vierten potenziell im UG anzutreffenden Art Rauhaufledermaus (s. Tabelle 4) ist von Störungen und einer damit verbundenen Meidung der betroffenen Bereiche, durch Beleuchtung auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn ein Quartier, ein Nahrungsgebiet oder eine Flugstraße von den Fledermäusen nicht mehr in dem Maße genutzt werden kann, wie dies ohne das geplante Vorhaben der Fall wäre. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann nur vermieden werden, wenn entweder das Vorhaben an sich ausbleibt, oder geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, die den Eingriff in seiner Wirkintensität unter die Erheblichkeitsschwelle bringen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.“

„Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)“

Von einem Lebensstättenverlust nach § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (anteilige Rodung von Leitlinien und potenziellen Quartierstätten in Gehölzen) der im Bereich der Vorhabenfläche und UG erfassten Arten ist auszugehen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.“

Zum Artenschutz sind folgende, in der Bewertung zum Artenschutz aufgeführten allgemeinen

Hinweise zu beachten: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Darüber hinaus sind aus Artenschutzsicht folgende Maßnahmen notwendig:

Brutvögel: Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG: Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern ist in geringer Distanz zur Vorhabenfläche eine zweireihige heimische Wildsträucherhecke von 20 m Länge anzulegen. Falls letzteres im Rahmen der Eingriffsregelung ohnehin vorgenommen wird, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Fledermäuse: Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Erfolgt die Baufeldräumung während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (01.03. - 30.09.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung auf potenziell in Baumquartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Fledermäuse: Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung an den Vorhabenflächenanteilen, die der Gehölzreihe im Osten zugewandt sind, auf ein Minimum.
- Wahrung eines Puffers von 5 m zwischen Bebauung und der unmittelbaren Umgebung der Gehölze (Leitlinien).
- Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgender Absatz zu § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)).

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Für den Verlust des Jagdgebiet/Leitlinien und des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum und Wildsträucherarten aufgewertet werden (vgl. Maßnahmen in 6.2.1).
- Als vorsorglichen Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren durch Gehölzentfernung in der östlichen Vorhabenfläche sind 2 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen.

5.2.3.6 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch diese Bauleitplanung wird die Entwicklung eines Sondergebietes Reiterhof ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna.

Im nahen Umfeld finden sich westlich (teilweise) und östlich an das Plangebiet angrenzend Feldgehölze, Straße und sowie landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Entwässerungsgraben. Die im Geltungsbereich liegenden Gehölze bleiben erhalten. Sie werden von der Planung nicht nachteilig tangiert. Die anderen Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes kann die Bestandsituation wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
Wohn-/Wirtschaftgebäude u. versiegelte Freiflächen ODL	7.224	0	0	
PSR - Reitplatz, Freilauffläche, Auslauf Pferde, Lagerplatz lt. Aufmaß Haarmann abzgl. Grünflächen Bestand	15.344	1	15.344	
HFM Baum- und Strauchhecke im Westen	645	3	1.935	Landschaftsbild
Grünfläche im Norden Räumstreifen	369	3	1.107	
<u>An das Plangebiet angrenzend:</u>				
HFM - Feldhecken und Einzelbäume im Osten und Westen angrenzend außerhalb des Plangebietes	bleiben erhalten			Landschaftsbild
Ansonsten angrenzend Straßenfläche, Acker- und Grünland, Graben, Feldwege	bleibt erhalten			
SUMME	23.582		18.386	

Dem Bestand kann folgende Planung gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen Bauflächen und Straße	15.510	0	0
TF - unversiegelte Bauflächen und Freiflächen	3.877	1	3.877
Private Grünfläche (Räumstreifen)	369	3	1.107
Fläche für die Wasserwirtschaft - RVB Regenversickerungsbecken	1.288	1	1.288
Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	645	3	1.935
Private Grünfläche (Spiel- und Bewegungsplatz)	1.893	1	1.893
SUMME	23.582		10.100

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	18.386
Flächenwert Kompensation	10.100
Differenz	-8.286

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 8.286 WE verbleibt.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Reiterhof (mit Wohnhaus, Reithalle, Stallungen, Reit- und Lagerplätze) sowie Freiflächen, die als Reitplatz genutzt werden. Teilweise finden sich östlich und westlich angrenzend Strauch-/Baumhecken als wegbegleitende Feldgehölze. Im Norden befindet sich ein Entwässerungsgraben an den Geltungsbereich angrenzend. Im Westen verläuft die Straße „Heerweg“, die den Reiterhof verkehrlich erschließt. Ansonsten dominiert landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung.

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild im Wesentlichen nicht erheblich verändern, da die aktuelle Nutzungsstruktur der Flächen für den Reiterhof schon jetzt dominant ist. Teilweise kommt es zu Veränderungen durch ergänzende bauliche Anlagen wie u.a. einer zusätzlichen Reithalle. Mit Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet können die Auswirkungen jedoch abgemildert werden. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die zusätzlich mögliche Bebauung und Nutzung wird eine nicht wesentliche optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung ist eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet Reiterhof sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden und vorgesehenen Nutzungsstruktur ist zu erwarten, dass keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von Außenbeleuchtungen geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden können. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und

versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs⁵² oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

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

5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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

5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Weiterentwicklung eines bestehenden Reiterhofes sowohl mit baulichen Anlagen als auch Reitplätzen. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung und Darstellung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Bau- oder Bodendenkmale

Der Landkreis Emsland hat darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe nördlich des bestehenden Reiterhofes (Bebauungsplan Nr. 7 II „Erweiterung Reiterhof“) ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befindet: NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00002-F, Objektbezeichnung: Landwehr. In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Das Plangebiet befindet sich südlich der vorgenannten Fundstelle nach einem tief einschneidenden Entwässerungsgraben. Hier wurden in der Vergangenheit umfangreiche Erdarbeiten für die Erstellung eines Wohnhauses sowie Herstellung eines Regenauffangbeckens vorgenommen. Der aufliegende Mutterboden (Plaggenesch) wurde dabei großflächig abgetragen und das Bodenprofil verändert. In Randbereichen ist der Plaggenesch in Teilen noch vorhanden. Bodenfunde oder Auffälligkeiten konnten während der Erarbeiten nicht festgestellt werden.

Hinweis: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

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

5.2.3.12 Klima/Luft

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 - BGBl. I S. 1728 -, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 - BGBl. 2023 I Nr. 280 - geändert worden ist) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Damit werden Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

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

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung und Zuordnung von Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung des Sondergebietes Reiterhof nicht relevant. Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als Reiterhof mit Gebäuden und als Reitflächen genutzte Boden bedingt eine äußerst artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine sehr artenarme Fauna. Der naturgedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich des Reiterhofes durch Überprägungen sowie durch die Nutzungen bereits sehr stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von potenziellen Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

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

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

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

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Ausweisung des Sondergebietes Reiterhof werden keine schützenswerten oder wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der örtlichen Lage und Nutzungsstruktur nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere

Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Kompensationsguthaben gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern ist in geringer Distanz zur Vorhabenfläche eine zweireihige heimische Wildsträucherhecke von 20 m Länge anzulegen. Falls letzteres im Rahmen der Eingriffsregelung ohnehin vorgenommen wird, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (01.03. - 30.09.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung auf potenziell in Baumquartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.
- Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung an den Vorhabenflächenanteilen, die der Gehölzreihe im Osten zugewandt sind, auf ein Minimum.
- Wahrung eines Puffers von 5 m zwischen Bebauung und der unmittelbaren Umgebung der Gehölze (Leitlinien).
- Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgender Absatz zu § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)).
- Für den Verlust des Jagdgebiet/Leitlinien und des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum und Wildsträucherarten aufgewertet werden (vgl. Maßnahmen in 6.2.1).
- Als vorsorglichen Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren durch Gehölzentfernung in der östlichen Vorhabenfläche sind 2 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen.

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

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

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dieser Bauleitplanung – Erweiterung des bestehenden Reiterhofes – wird der Entwicklungsabsicht der Gemeinde Oberlangen zu einer verstärkten touristischen Infrastruktur und der Intention des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen entsprochen. Der bestehende Reiterhof will sich erweitern, um das Angebot zur Deckung der Nachfrage insbesondere von Kinderreiterferien und Schulklassen ausweiten zu können und die Wirtschaftlichkeit des Betriebes auf solidere Basis stellen zu können.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Samtgemeinde Lathen dem Planungswillen der Gemeinde Oberlangen, einen Bereich für die Realisierung eines Reiterhofes festzulegen, mit der Darstellung einer Fläche für Reitsport entsprochen. Auf dem ehemals als Landarbeiterhaus genutzten Wohnhaus mit Nebenanlagen sowie einer Reit-/Bewegungshalle und Gästezimmern werden schon seit vielen Jahren Reiterferien (Pensions- und Reitmöglichkeiten insbesondere für Kinder) angeboten. Mit den in Kraft befindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Reiterhof Oberlangen“, Nr. 7 II „Erweiterung Reiterhof“ und Nr. 7 III „Erweiterung Reiterhof“ wurde der Standort für den vorhandenen Reiterhof sukzessive mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof weiterentwickelt. Die Bebauungspläne sind aus der 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelt worden. Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Voraussetzungen geschaffen, diesen Bebauungsplan, der alle bisherigen Bebauungspläne überlagert, im Sinne der Entwicklungsabsichten des Reiterhofes aufzustellen.

Unter Berücksichtigung des schon lange bestehenden Reiterhofes ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Geltungsbereich. Da Reiterhöfe aufgrund der potenziellen Lärm- und Geruchsentwicklungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns und in Erweiterung des bestehenden Reiterhofes sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen, olfaktorischen und optischen Konflikten, die mit einem Reiterhof und dessen Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des angrenzenden und schon bestehenden Reiterhofes keine Alternative gesehen und die Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohngebiet erzeugen keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2016) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Für die Planungen wurden Begutachtungen durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Entwässerungsplanung (vgl. Anlage 1) wurde geprüft und festgestellt, dass eine schadlose Entwässerung des Reiterhofes einschließlich dieser Erweiterungsplanung möglich und umsetzbar ist. Zum Artenschutz führt das begutachtende Büro (vgl. Anlage 2) aus, dass unter Beachtung der Hinweise und Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte

Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Seitens des Vorhabenträgers wird eine Ersatzfläche (Gemarkung Niederlangen, Flur 27, Flurstück 7/43) zur Verfügung gestellt, die über entsprechende Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten langfristig gesichert wird.

Die Fläche soll als Laubmischwald entwickelt und mit standortgerechten Laubhölzern aufgeforstet werden. Mit der Aufforstung kann gegenüber der bestehenden Ackerfläche mit dem Wertfaktor (WF) 1 eine Aufwertung um 2 Werteinheiten (WE) erreicht werden. Somit stehen 8.084 WE für die Kompensation des Defizites von 8.286 WE zur Verfügung. Aufgrund der zukünftigen hochwertigen Funktion als Trittsteinbiotop zwischen den nordwestlichen Waldflächen und den weiter im Osten/Südosten großflächig vorkommenden Waldbeständen wird eine insgesamt ausreichende Kompensation auch der rechnerisch noch fehlenden 202 WE erreicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde Oberlangen die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen, vor allem hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers und der Herrichtung der Ersatzfläche. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Baulärm und Staubentwicklung. Schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung sind ebenso wie unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten nicht zu erwarten.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen und der Kleinflächigkeit des zukünftigen Baugebietes bzw. dessen Erweiterung sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten, da eine größtenteils vegetationslose bzw. bebaute und versiegelte Fläche des Reiterhofes entwickelt und teilweise umgewandelt werden soll.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Erhebliche Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch notwendig.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

Prognose: Durch die möglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

Prognose: Durch die angestrebte teilweise Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

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

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

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die zusätzlich einbezogene ehemalige Acker- und derzeitige Reitfläche wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung im Zuge der Erweiterung und Weiterentwicklung des Reiterhofes ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist insgesamt deutlich anthropogen überformt und schließt sich an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Straßenfläche an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung zusätzlicher, teilweise heute noch offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995)

Konzept Oberflächenentwässerung Aufstellung Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ Gemeinde Oberlangen, Landkreis Emsland; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 26.05.2023

Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ Gemeinde Oberlangen: Artenschutzfachbeitrag (AFB) und Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) Brutvögel und Fledermäuse 2023; Dipl. Biologe Christian Wecke, Westerstede 2023

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	28.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	04.05.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	12.05.2023 15.06.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	04.05.2023
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	

6.2 Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ trägt die Gemeinde Oberlangen als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Erweiterungsflächen sowie insgesamt Überplanung des Reiterhofes für die Entwicklung unausweichlich ist. Sie dient der Erweiterung und Festigung des vorhandenen Reiterhofstandortes. Die Notwendigkeit der Umwandlung ist begründet.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Für die Entwässerung liegt ein fundiertes Entwässerungskonzept sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, so dass diese Bauleitplanung grundsätzlich vollzugsfähig ist.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig.

Das ermittelte Kompensationsdefizit kann mit der Herrichtung der Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Niederlangen ausgeglichen werden.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ veröffentlicht.

Oberlangen, den _____

(Georg Raming-Fresen)
- Bürgermeister -