



## **Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 A**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB**

#### **1. Ziel der Planung**

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 10A der Samtgemeinde Herzlake umfasst Flächen im südöstlichen Bereich des Hauptortes Herzlake. Das Gebiet grenzt im Norden an die Grafelder Straße (K 244) und im Westen an die Straße „Am Feldkamp“ an.

Der Gemeinde Herzlake stehen im Hauptort derzeit keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Die in den vergangenen Jahren in Herzlake bzw. den Ortsteilen entwickelten Baugrundstücke sind vollständig vergeben. Derzeit liegen der Gemeinde jedoch bereits zahlreiche Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Vor diesem Hintergrund ist die wohnbauliche Entwicklung nicht mehr gesichert. Die Gemeinde möchte daher zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum mit der vorliegenden Planung ein neues Wohngebiet ausweisen und damit die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Herzlake für die kommenden Jahre sicherstellen.

#### **2. Verfahrensablauf**

##### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rathaus der Samtgemeinde in der Zeit vom 28.07.2020 bis zum 01.09.2020. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 28.07.2020. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 31.08.2020 aufgefordert.

Vom Landkreis Emsland wurde in diesem Rahmen die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung und die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gefordert. Die durchgeführte saP schließt mit dem Ergebnis ab, dass der o. g. Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen.

Die Straßenbehörde des Landkreises gab hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße „Am Feldkamp“ an, dass die vorhandenen Ausrundungsradien im Einmündungsbereich zur Kreisstraße 244 nicht ausreichend dimensioniert sind. Ein verkehrsgerechter Ausbau wird in Absprache mit der Straßenbehörde durchgeführt.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass von der Kreisstraße 244 Emissionen ausgehen können. Für das Plangebiet wurde die zu erwartende Immissionssituation über-

prüft. Danach werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung am nördlichen Rand des Plangebietes geringfügig um ca. 1-1,3 dB(A) tags/nachts überschritten.

Das Plangebiet ist den Lärmpegelbereich (LPB) II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der übrige Bereich dem LPB I zuzuordnen. Bereits im LPB II ergeben sich nach der DIN 4109 keine wesentlichen zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

Da auch schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, sinnvoll auf den lärmabgewandten südlichen Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden können, kann daher im nachfolgenden Bebauungsplan auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Von der unteren Denkmalschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet, aufgrund archäologischer Fundstellen im Umfeld, ein hohes archäologisches Potential aufweist. Der geplante Beginn der Erd- bzw. Bauarbeiten für die Erschließung des Baugebietes wird daher im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgeklärt. Im Übrigen sind alle ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunde meldepflichtig.

Nach Aussage der Landwirtschaftskammer wird der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für ein Wohngebiet von 10% im Plangebiet überschritten. Der errechnete Immissionswert von bis zu 15 % der Jahresstunden sollte nach Auffassung der LWK auch für ansässige Landwirte gelten, wenn sich diese in Zukunft noch erweitern möchten. In den nachfolgenden Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die teilweise Überschreitung des Immissionswertes aufgenommen. Dieser reicht aus, damit der Immissionswert auch für die Landwirte bei Entwicklungsveränderungen heranzuziehen ist.

Nach Auffassung der LWK sollte der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt vermieden werden. Die Inanspruchnahme von Kompensationsflächen und deren Aufwertung für Natur und Landschaft erfolgt jeweils in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und auf Flächen, die der Gemeinde oder dem Investor für diesen Zweck zur Verfügung stehen.

### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung den Behörden zugeleitet. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 statt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden wiederum nicht vorgebracht.

Der Landkreis wiederholte seinen Hinweis auf den erforderlichen Ausbau des Einmündungsbereichs der Straße „Am Feldkamp“ in die K 244. Es dürften vom Plangebiet zur K 244 keine unmittelbaren verkehrlichen Erschließungen (Zufahrtsverbot) hergestellt werden. Die K 244 wird an ihrer Südseite von einem Straßenseitengraben begleitet. Zudem werden im nachfolgenden Bebauungsplan entlang der K 244 ein Zu- und Abfahrtsverbot und ein Pflanzgebot zur Schaffung eines durchgängigen Gehölzstreifens festgesetzt. Damit kann ein Zu- und Abfahren wirksam unterbunden werden.

Die Landwirtschaftskammer wies erneut darauf hin, dass die Überschreitung des Immissionswertes der GIRL für ein Wohngebiet umgekehrt auch für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe gelten muss. Da die betroffenen Betriebe schon durch andere Wohnbebauungen beeinträchtigt sind, wurden jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes können erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sein. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.

Durch den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und deren Ergänzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die durchgeführten faunistischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes durch eine zentrale Regenwasserrückhaltung auf das natürliche Maß gedrosselt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können somit vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine unzumutbaren Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Gewerbe/Verkehr) bestehen ebenfalls nicht.

In Bezug auf den Menschen sind in Teilen des Plangebietes Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen zu erwarten, die über dem für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionswert von 0,10 (entspricht wahrnehmbaren Gerüchen an 10 % der Jahresstunden) liegen. Im Siedlungsrandbereich im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung ist eine Abweichung von den Immissionswerten der GIRL jedoch möglich, da es sich bei der GIRL nicht um ein rechtlich verbindliches Regelwerk handelt. Im vorliegenden Fall wird ein Immissionswert von bis zu 0,15 (15% der Jahresstunden) für vertretbar gehalten. Nach Auffassung der Gemeinde bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet grundsätzlich gewahrt.

Die durch den Verkehrslärm der K 244 am nördlichen Rand des Wohngebietes zu erwartenden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte sind nur geringfügig (1-1,3 dB). Die Pegeldifferenz ist vom menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm oder Sportlärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Beginn der Erd- bzw. Bauarbeiten für die Erschließung des Baugebietes wird im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgeklärt. Damit kann den Belangen

der Denkmalpflege Rechnung getragen werden. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

#### 4. Abwägungsvorgang

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das rechnerische Kompensationsdefizit kann außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die geplante Anlage von Gehölzstreifen (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>) und die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenen Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Da die Lärmimmissionen entlang der K 244 die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nur geringfügig überschreiten und schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, sinnvoll auf den lärmabgewandten südlichen Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden können, kann im nachfolgenden Bebauungsplan auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Auch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sind nach den Anforderungen der DIN 4109 nicht notwendig.

Im Plangebiet sind Belastungen durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen zu erwarten, die mit Immissionswerten von IW 0,10-0,15 den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet in wesentlichen Teilen überschreiten. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrandbereich im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen wird im vorliegenden Fall ein Immissionswert von 0,15 jedoch für vertretbar gehalten. Städtebaulich gleichwertige Standortalternativen mit weniger belasteten Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Sportlärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der kulturhistorisch bedeutsame Eschboden geht mit Umsetzung der Planung dauerhaft verloren und kann nicht kompensiert werden. Dieser Belang wird gegenüber der Schaffung von Siedlungsflächen für die Wohnbauentwicklung zurückgestellt.

Da sich das geplante Wohngebiet als unmittelbare Erweiterung der westlich und nordwestlich vorhandenen Bebauung bzw. Wohngebiete darstellt und sich damit an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließt, handelt es sich um eine sinnvolle Siedlungsentwicklung. Die Samtgemeinde Herzlake stellt daher die Belange des Menschen hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Die Änderung Nr. 10A des Flächennutzungsplanes ist daher beschlossen worden.

Samtgemeinde Herzlake  
Der Samtgemeindebürgermeister  
gez. Pleus