



Bebauungsplan Nr. 61

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Herzlake umfasst Flächen im südöstlichen Bereich des Hauptortes. 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 Gemeinde 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 überprüft. 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 dem 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 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. Im Bebauungsplan ist 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 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.

Von einem privaten Einwander wurden durch einen Rechtsbeistand die im Geruchsgutachten berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe bzw. die teilweise zugrunde gelegten Tierzahlen angezweifelt. Durch die Planung wird der Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und seinem landwirtschaftlichen Betrieb deutlich reduziert. Dadurch werden Nutzungs- und Immissionskonflikte befürchtet. Zudem wurden vom Einwander beabsichtigte Umstrukturierungen seines Betriebes mit einhergehender Änderung und Erweiterung der Tierhaltung vorgebracht und es wurde darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Tierwohls zunehmend alternative Haltungsformen gefordert werden, welche langfristig zu weiteren immissionsschutzrechtlichen Problemen führen könnten.

Die berücksichtigten Betriebe und die Tierzahlen wurden nach Rückfrage beim Landkreis Emsland größtenteils bestätigt. Lediglich in einem Fall waren Abweichungen festzustellen. Das Geruchsgutachten wurde entsprechend überarbeitet. Im Ergebnis ist durch die Anpassung im Plangebiet fast keine Änderung der Geruchssituation zu erwarten.

Die vom Einwender genannten Erweiterungsabsichten würden eine Verdoppelung bis Verdreifachung der vorhandenen Tierhaltung darstellen bzw. würde ein vollständig neuer Betriebszweig entstehen. Ob eine solche Erweiterung, ggf. unter Berücksichtigung anderweitiger alternative Haltungsformen, realistisch und damit abwägungsrelevant am Betriebsstandort umgesetzt werden kann, kann erst mit einem hinreichend konkreten Betriebserweiterungskonzept und einem Geruchsgutachten beurteilt werden. Ein entsprechend konkretes Konzept wurde nicht vorgelegt.

Die Berechnungen des Gutachters zeigen im Übrigen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes bereits durch das westlich vorhandene Wohngebiet begrenzt wird, da hier die Immissionswerte durch die Kumulation mit weiteren landwirtschaftlichen Betrieben bereits ausgeschöpft sind.

Im vorliegend geplanten Wohngebiet werden dagegen höhere Immissionswerte (IW) von bis zu 0,15 als noch zulässig zugrunde gelegt. Diese höheren Belastungswerte im Plangebiet sollen auch für die Landwirte bei Entwicklungsveränderungen herangezogen werden. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

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 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 CO₂). 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 Geruchsmissionen 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 CO₂) 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 auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Auch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sind nach den Anforderungen der DIN 4109 nicht notwendig.

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

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.

Da die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt werden und eine Ausweitung der Tierhaltung aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen bereits derzeit nicht oder zumindest nicht ohne Immissionsminderungsmaßnahmen realisierbar ist und da diese bestehende Situation durch die vorliegend geplante Siedlungsergänzung nicht grundsätzlich geändert wird, da die höhere Belastung im Plangebiet auch für die benachbarten Tierhaltungsbetriebe gelten soll, erscheint die Planung auch für die Betriebe als zumutbar und es wird aufgrund des dringenden Bedarfs dem Belang der Wohnbauflächenentwicklung im vorliegenden Fall der Vorrang eingeräumt.

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. Alternative Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Nur mit der vorliegenden Planung kann eine zügige Umsetzung gewährleistet und damit den aktuellen Ansiedlungsbedürfnissen der Bevölkerung kurzfristig Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Herzlake stellt daher die Belange des Menschen hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum vor die Belange der Landwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 61 ist daher beschlossen worden.

Gemeinde Herzlake
Der Gemeindedirektor
gez. Pohlmann