



## **Flächennutzungsplanänderung Nr. 13A der Samtgemeinde Herzlake**

### **Bebauungsplan Nr. 55 „Bakerder Wiese“ der Gemeinde Herzlake**

#### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a bzw. § 10 a BauGB**

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

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 13 A der Samtgemeinde Herzlake bzw. des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Herzlake liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Herzlake. Das Gebiet erstreckt sich südlich der Hasestraße bis zum Nachtigallenweg bzw. der Bookhofer Straße im Süden. Den südwestlichen Rand bildet die Schützenstraße. Im Osten wird das Gebiet durch den Fasanenweg begrenzt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,5 ha ist bisher Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 8 „Bakerder Kamp“, Nr. 11 „Gewerbegebiet“ und Nr. 28 „An der Bookhofer Straße“, welche die Flächen größtenteils als Gewerbegebiet und im östlichen Bereich als Mischgebiet ausweisen.

Das Plangebiet wurde ursprünglich im Wesentlichen entsprechend gewerblich durch eine Möbelfabrik genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde das Gelände von der Gemeinde Herzlake mit der Zielsetzung erworben, die Flächen durch eine neue Nutzung zu revitalisieren.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit umliegenden Wohnnutzungen und der für eine weitere gewerbliche Nutzung nicht als optimal einzustufenden Erschließungssituation sowie der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken soll das Gebiet nun vorrangig für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden. Im südlichen Bereich sollte zudem der neu entstandene Kindergarten einbezogen und weitere Teilflächen für dessen mögliche Erweiterung oder für sonstige öffentliche Einrichtungen vorgehalten werden.

### **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 05.07.2021 bis zum 05.08.2021. 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 05.07.2021. 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 27.08.2021 aufgefordert.

In diesem Rahmen gab der Landkreis Emsland zu bedenken, dass die umliegenden gewerblichen Betriebe in ihren Erweiterungsmöglichkeiten nicht weitergehend eingeschränkt werden dürfen. Schallschutzmaßnahmen sind, soweit sie nicht im Plangebiet umgesetzt werden, durch einen städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

Auch nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer (IHK) sollten Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der bestehenden Gewerbebetriebe und Nutzungskonflikte hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vermieden werden. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.

Die Betriebe wurden bereits im Vorfeld durch die Gemeinde in die Planung eingebunden. Um ihre Interessen zu berücksichtigen, wurde entgegen ersten Planungen von der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich der nun geplanten Pufferzone abgesehen.

Dadurch sind lediglich im Bereich des benachbarten Speditionsbetriebes weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Betrieb hat sich mit den notwendigen Maßnahmen einverstanden erklärt.

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland wies darauf hin, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht zulässig ist. Im Plangebiet sind Ringerschließungen vorgesehen, über welche die Grundstücke jeweils direkt erschlossen werden können. Der entstandene Kindergarten im südöstlichen Bereich und die erste Grundstückzeile am Ostrand werden über die Bookhofer Straße und den vorhandenen Fasanenweg erschlossen, welcher in einem Wendepunkt endet. Die hier bereits bestehende Situation bleibt von der vorliegenden Planung unberührt bestehen. Stichstraßen ohne Wendeanlage sind somit nicht vorgesehen und ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge ist nicht erforderlich.

#### Zielabweichungsverfahren RROP 2010

Das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik ist im RROP 2010 des Landkreises Emsland, wie auch weitere Gewerbeflächen nördlich der Schützenstraße, als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Diese Darstellung erfolgte, trotz der am vorliegenden Standort ungünstigen Lage und Erschließungssituation, bereits im früheren RROP 2000 zur Berücksichtigung einer ehemaligen Möbelfabrik mit überregionaler Bedeutung.

Durch die Aufgabe dieser besonderen gewerblichen Nutzung und da eine erneute gewerbliche Nutzung auf den östlichen Teilflächen bislang nicht gegeben und weder geplant noch sinnvoll ist, wurde die eigentliche Grundlage der Darstellung als Vorranggebiet im östlichen Teilbereich aus Sicht der Gemeinde obsolet.

Die Samtgemeinde Herzlake und die Gemeinde Herzlake haben daher für das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik, soweit es als Wohngebiet überplant werden soll, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 NROG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG beantragt, um in diesem Bereich die Raumverträglichkeit für eine Nutzungsänderung der Brachfläche im Rahmen einer Bauleitplanung herzustellen. Dieses Verfahren wurde vom Landkreis mit Schreiben vom 28.6.2021 positiv beschieden.

#### Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung den Behörden mit Schreiben vom

08.12.2021 zugeleitet. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 statt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden wiederum nicht vorgebracht.

Die Industrie- und Handelskammer wiederholte ihre Aussagen zum Bestandschutz der Unternehmen. Aufgrund der im vorliegenden Fall heranrückenden Wohnbebauung werden Belastungen der ansässigen Betriebe von der IHK abgelehnt. Aufgrund der geplanten Pufferzone werden jedoch lediglich in Bezug auf den Speditionsbetrieb Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit diesen hat sich der Betrieb einverstanden erklärt. Dadurch werden die Betriebe insgesamt in ihrem Bestand nicht eingeschränkt.

Die Untere Abfallbehörde wies erneut darauf hin, dass ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig ist. Dem wird mit der geplanten Ringerschließung Rechnung getragen.

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

Mit der vorliegenden Planung soll innerhalb des Siedlungsbereichs eine Ergänzung der Wohnbebauung in Herzlake vorgenommen und eine Teilfläche für die Sicherung bzw. die weitere Aufnahme von öffentlichen Einrichtungen vorgesehen werden

Damit 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.

Im vorliegenden Fall wird jedoch auf eine bisher fast vollständig gewerblich genutzte Fläche und jetzige Gewerbebrache im westlichen Bereich von Herzlake zurückgegriffen. Teilflächen im östlichen Bereich waren bisher als Mischgebiet festgesetzt und teilweise ebenfalls bebaut.

Durch die Planung wird die bisherige Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt und ein Verlust von unbebauter Landschaft vermieden. Auf den östlichen Teilflächen wird der zulässige Versiegelungsgrad reduziert. Die bisher gewerblich genutzten Flächen werden durch die überwiegend geplante wohnbauliche Nutzung zu einem Großteil entsiegelt und als zukünftige Gartenflächen begrünt. Dadurch und durch weitere Grünflächen und Pflanzgebote werden neue Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Durch die teilweise Entsiegelung der Flächen wird auch der Oberflächenwasserabfluss verringert.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine unzumutbaren Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen ebenfalls nicht.

Zwischen dem geplanten Wohngebiet und einem Speditionsbetrieb mit insbesondere nachts höheren Lärmimmissionen wird durch eine Pufferfläche ein ausreichender Abstand eingehalten. Die am westlichen Rand des Wohngebietes während der Nachtzeit noch verbleibende Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes durch Gewerbelärm beschränkt sich auf das Obergeschoss für Teile eines Wohngrundstückes. Für diesen Bereich werden offenbare Fenster und sonstige Öffnungen von Aufenthalts-

räumen i.S.d. § 43 NBauO ausgeschlossen. Im übrigen Plangebiet wird der maßgebliche Wert eingehalten bzw. unterschritten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wurden den bisherigen Festsetzungen gegenübergestellt und bewertet. Der danach entstehende Kompensationsüberschuss kann dem Ökokonto der Gemeinde Herzlake gutgeschrieben und anderen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden.

Durch die teilweise Entsiegelung der Flächen wird auch die Abflusssituation entlastet und Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser reduziert.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und das Beseitigen bzw. Roden von Gehölzen, nicht entgegen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruch oder Verkehrslärm, sind nicht zu erwarten. Die am westlichen Rand des Wohngebietes während der Nachtzeit zu erwartende Überschreitung durch Gewerbelärm beschränkt sich auf das Obergeschoss für Teile eines Wohngrundstückes. Dem kann durch einen Ausschluss von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen von Aufenthaltsräumen i.S.d. § 43 NBauO in diesem Bereich ausreichend Rechnung getragen werden.

Die im Bereich des Speditionsbetriebes zusätzlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen können im Einvernehmen mit dem Betrieb umgesetzt werden.

Zur Förderung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB werden daher unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten am vorliegenden Standort begrenzt und mit der Umplanung einer wohnbaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.

Die Änderung Nr. 13A des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake und der Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Herzlake sind daher beschlossen worden.

Samtgemeinde Herzlake

Die Samtgemeindebürgermeisterin

gez. Schümers