



## **Flächennutzungsplanänderung Nr. 15A der Samtgemeinde Herzlake**

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

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

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 15 A der Samtgemeinde Herzlake befindet sich in der Gemeinde Lähden im Ortsteil Herßum. Es umfasst einen Bereich östlich der Straße „Brauke“ und dem westlichen Siedlungsrand des Herßumer Ortskerns. Am nördlichen Rand befindet sich ein Abschnitt der Straße „Westend“ (Landesstraße 55) im Plangebiet. Nördlich der Straße wird eine Grünfläche mit einem Gewässer (Teepohl) in den Geltungsbereich integriert.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

Im Ortsteil Herßum besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 53 „Am Turm“ entwickelte jüngste Wohngebiet ist weitestgehend bebaut. Es stehen derzeit daher kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die Bauwilligen, insbesondere jungen Familien aus Herßum, für eine Einfamilienhausbebauung angeboten werden können. Mit einem möglichen Bevölkerungsrückgang wäre jedoch die Existenz der verbliebenen Infrastruktur und der gemeinschaftlichen Einrichtungen des Dorfes bedroht.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde, zwischen dem „Mittelort“ und dem „Westend“ eine neue Fläche als Bauland zu entwickeln.

Zur Bewertung und Diskussion der städtebaulichen Situation und den Entwicklungsmöglichkeiten wurde zunächst ein Entwicklungskonzept für den Ortsteil erarbeitet.

Ausgehend von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake, der den „Mittelort“ von Herßum als gemischte Baufläche darstellt, sieht das vorliegende Konzept die Ergänzung des vorhandenen Ortskerns durch weitere Bauflächen im Rahmen eines Dorfgebietes vor.

Der Bereich des Ortskerns ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe und ergänzende Nutzungen (Gaststätte, Hofcafé, Jugendheim, Sportplatz). Der übrig gebliebene Turm der alten Schule und das im Zuge der Dorferneuerung wiederhergestellte Gewässer „Teepohl“ unterstützen den Eindruck eines landwirtschaftlich geprägten Ortszentrums.

Die geplante neue Entwicklungsfläche zwischen dem „Mittelort“ und dem „Westend“ liegt südlich der L 55, östlich der Straße „Brauke“. Südlich der Fläche ist ein forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Aufgrund der Lage zwischen dem landwirtschaftlich geprägten Ortszentrum und dem Forstbetrieb soll dieser Bereich zusammen mit zwei landwirtschaftlichen Betrieben nördlich der L 55 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden.

Wie bereits beschrieben, ist das östliche Plangebiet (Mittelort) im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake überwiegend bereits bisher als gemischte

Baufläche dargestellt. Das westliche Plangebiet umfasst eine Fläche für die Landwirtschaft. Aus diesem Grund war für das westliche Plangebiet die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **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 21.01.2022 bis zum 23.02.2022. 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 21.01.2022. 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 22.02.2022 aufgefordert.

Der Landkreis Emsland, Untere Naturschutzbehörde, hat darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung eine Erfassung der Biotoptypen, eine Eingriffsbilanzierung sowie eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden müssen.

Dieses wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Einflüsse auf den Wasserhaushalt zu untersuchen und zu bewerten sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurden im Umweltbericht analysiert und bewertet.

Es wurden allgemeine Hinweise zur Abfallwirtschaft und Denkmalpflege vorgetragen, die im Zuge der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt wurden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat erklärt, dass in den Einmündungen der Straßen zur Landesstraße Sichtdreiecke eingetragen werden müssen.

Seitens der Gemeinde Lähden wird dieses auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Des Weiteren gab die Landesbehörde Hinweise zum Planungsentwurf und den straßenbaurechtlichen Anforderungen (u. a. Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, Verbot Ein- und Ausfahrt).

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seitens der Westnetz GmbH wurde auf eine bestehende Leitung im nördlichen Plangebiet hingewiesen.

Diese Leitung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ hat darauf hingewiesen, dass für die Abwasserbeseitigung in Höhe des Plangebiets der Bau eines Abwasserpumpwerks erforderlich ist. Der Standort soll mit dem Abwasserverband abgestimmt und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

Weiterhin hat der Verband erklärt, dass die Oberflächenentwässerung so anzulegen ist, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Abwasserkanalisation bis auf ein vermeidbares Maß begrenzt wird.

Dieses kann durch die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens, das im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird, berücksichtigt werden.

Schließlich wurden vom Wasserband allgemeine Anforderungen an die Löschwasserversorgung und die Breite von Versorgungsstrassen formuliert.

Diese Anforderungen können, sofern erforderlich, bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Die deutsche Telekom hat auf vorhandene Leitungen im Planbereich hingewiesen.

### 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 11.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 statt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden wiederum nicht vorgebracht.

Vom Landkreis Emsland wurde vorgebracht, dass die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so anzulegen sind, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen sei durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen zu gewährleisten. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollten in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden oder die Anlieger müssten ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der konkreten Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau hat im Wesentlichen seine Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt.

Die Westnetz GmbH hat auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die deutsche Telekom und die EWE haben auf vorhandene Leitungen hingewiesen, die nicht beschädigt werden dürfen.

Die Hinweise zu den Leitungen wurden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der konkreten Bauarbeiten sind sie zu berücksichtigen.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde darauf hingewiesen, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden sollten. Außerdem sei mit Grund und Boden gemäß Baugesetzbuch sparsam umzugehen. Darüber hinaus wurden vom Landesamt allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen gegeben.

Hierzu hat die Samtgemeinde erklärt, dass mit der vorliegenden Planung gemäß dem Entwicklungskonzept für die Ortschaft Herßum gemischte Bauflächen ausgewiesen werden, um damit die dörfliche Infrastruktur zu sichern und zukünftig weitere Bau-

grundstücke anbieten zu können. Die Aufstellung der Bauleitplanung war daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die übrigen Hinweise des Landesamtes zum Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Industrie- und Handelskammer wurde vorgetragen, dass bestehende Gewerbebetriebe Bestandsschutz genießen und nicht nachträglich mit Auflagen zum Schallschutz belastet werden sollten.

Hierzu hat die Samtgemeinde erklärt, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden ist, in der auch die Vorbelastung aus den gewerblichen Nutzungen ermittelt wurde. Gemäß den Aussagen aus dem Gutachten sind diesbezügliche Konflikte mit der in der Flächennutzungsplanänderung neu ausgewiesenen gemischten Baufläche nicht zu erwarten.

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

Mit der vorliegenden Planung soll eine Festigung des Ortszentrums von Herßum und eine maßvolle Erweiterung in westliche Richtung vorgenommen werden.

Für diesen Zweck wird zwischen der bestehenden Bebauung an der Straße „Westend“ und der Straße „Brauke“ eine zusätzliche Fläche in einer Größe von ca. 3 ha in Anspruch genommen und als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Abzug der bebauten Fläche im südlichen Plangebiet (Forstbetrieb) und der im Bebauungsplan Nr. 68 geplanten Festsetzung eines Sicht- bzw. Lärmschutzwalls sowie unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine zusätzliche Grundfläche von ca. 5.300 qm in Anspruch genommen. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen. Auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge zu untersuchen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Durch die Planung wird eine Versiegelung von bisher belebten Oberboden vorbereitet. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate wird, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und eine gedrosselte Ableitung entsprechend dem natürlichen Abfluss soweit wie möglich vermieden.

Durch den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und einer Anpflanzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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 werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher ausschließen zu können, dürfen die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Ar-

beiten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Erhebliche Belästigungen durch Gerüche aus der Tierhaltung sind gemäß dem Messbericht der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter nicht zu erwarten.

Die durch den Verkehrslärm der L55 im nördlichen Plangebiet zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm kann durch die Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden.

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

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

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind in der Begründung dargelegt und werden wie folgt zusammengefasst:

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

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 verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf den zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung nicht entgegen.

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

Da die Lärmimmissionen entlang der L 55 die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet im nördlichen Plangebiet überschreiten, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind erhebliche Belastungen durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen nicht zu erwarten. Die Gemäß GIRL festgelegten Immissionswerte von 0,15 für Dorfgebiete werden im Plangebiet eingehalten.

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

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

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Die Änderung Nr. 15A des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake ist daher beschlossen worden.

Samtgemeinde Herzlake

Die Samtgemeindebürgermeisterin

gez. Schümers