



Flächennutzungsplanänderung Nr. 14A der Samtgemeinde Herzlake Bebauungsplan Nr. 56 „Südwestlich des Kampweges“ der Gemeinde Herzlake

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

1. Ziel der Planung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 14 A der Samtgemeinde Herzlake bzw. des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Herzlake befindet sich ca. 1,5 km südwestlich von Herzlake im Ortsteil Bookhof. Es umfasst die Flurstücke Nr. 15 und Teile des Flurstückes Nr. 9/4 der Flur 4, Gemarkung Felsen. Darüber hinaus bezieht das Plangebiet am Nord- und Nordostrand die Straße „Kampweg“ mit ein.

Im Ortsteil Bookhof stehen der Gemeinde bereits seit längerem keine Baugrundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine übliche Einfamilienhausbebauung anbieten kann. Dies gilt ebenfalls für die Ortsteile Felsen und Neuenlande, welche sich östlich bzw. südlich des Ortsteils Bookhof befinden. In allen drei Ortsteilen besteht jedoch eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 soll daher ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs aller drei Ortsteile ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 56 wurde zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und der Satzungsbeschluss am 13.9.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Umsetzung wurde jedoch außer Vollzug gesetzt, da die Richtigkeit des gewählten Verfahrens gerichtlich angezweifelt wurde.

Die Planung wurde daher im Regelverfahren neu aufgestellt. Damit kann der Flächennutzungsplan nicht im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Parallel war daher auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde durch Darstellung einer Wohnbaufläche anzupassen.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 56 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Zuge des früheren Verfahrens nach § 13b BauGB und damit zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 14 A im Rathaus der Samtgemeinde in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 23.01.2023. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 14 A erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 12.12.2022. 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 20.01.2023 aufgefordert.

Vom Landkreis Emsland wurde in diesem Rahmen die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung und die Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gefordert, da das Datenmaterial der Potentialabschätzung aus dem Frühjahr 2017 nicht mehr ausreichend belastbar ist. Auch die zum Plangebiet vorliegende Bewertung der Geruchsimmissionen ist mit Inkrafttreten der TA Luft am 01.12.2021 überholt und zu aktualisieren.

Die aktualisierte saP schließt mit dem Ergebnis ab, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Auch sind im Plangebiet keine unverträglichen Geruchsimmissionen der Landwirtschaft zu erwarten.

Die Straßenbehörde des Landkreises gab hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße „Kampweg“ an, dass der Einmündungsbereich zur Kreisstraße 208 nicht ausreichend ausgebaut ist. Ein verkehrsgerechter Ausbau wird in Absprache mit der Straßenbehörde durchgeführt.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass von der Kreisstraße 208 Emissionen ausgehen können und die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße durch Blendung, Licht, Rauch und sonstiges nicht beeinträchtigt werden darf.

Das Plangebiet hält einen Abstand von 40 m und mehr zur südlich verlaufenden Kreisstraße 208 ein und wird von Osten bzw. Nordosten über den Kampweg erschlossen. Beeinträchtigungen im Bereich der Kreisstraße sind daher nicht zu erwarten.

Die Ermittlung der Verkehrslärsituation ergab, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland wies darauf hin, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht zulässig ist. In der Begründung wird ausgeführt, dass Eigentümer von zum Teil rückwärtig an Stichstraßen entstehenden Grundstücken ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen müssen.

Zum Umgang mit Bodendenkmalen wurden entsprechend der Anforderung der Denkmalpflege Ausführungen in die Begründung aufgenommen.

Durch die Planung rückt Wohnbebauung von Norden an eine bestehende gewerbliche Nutzung heran. Nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer (IHK) dürfen sich daraus für den südlich bestehenden Gewerbebetrieb keine Beschränkungen ergeben. Für den Betrieb wird parallel der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 aufgestellt, da der Betrieb nördlich der bestehenden Betriebsanlagen eine weitere Werkstatt-/Lagerhalle errichten möchte. Ein hierzu erstelltes Lärmgutachten der Firma Normec Uppenkamp GmbH bewertet auch die zu erwartende Lärmsituation im vorliegenden Plangebiet. Die IHK ging davon aus, dass durch den geplanten Hallenneubau des Betriebes die im Lärmgutachten des TÜV Nord zum Bebauungsplan Nr. 56 (im früheren Verfahren nach § 13b BauGB) genannten Beschränkungen der zulässigen Arbeiten nun im für das Unternehmen benötigten Umfang möglich sein werden. Beeinträchtigungen bzw. Belastungen des bestehenden Gewerbebetriebes und Nutzungskonflikte

hinsichtlich der Gewerbelärmmissionen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sollten vermieden werden. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.

Der Betrieb hat jedoch auch den Schutzanspruch der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die Berechnungen der Normec Uppenkamp GmbH erfolgten auf Grundlage eines Ortstermins am 12.4.2022 und den Angaben des Betreibers über die voraussichtlichen Betriebsvorgänge. Danach sind die im früheren Gutachten des TÜV Nord zugrunde gelegten Angaben des Betreibers hinfällig und im vorliegenden Plangebiet auch mit der geplanten Erweiterung des Betriebes keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gab an, dass sich im Plangebiet schutzwürdige Böden der Kategorie Plaggenesch befinden. Dieser besitzt eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen. In Angrenzung an die bestehenden Siedlungsbereiche stehen der Gemeinde jedoch derzeit keine anderen Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen hielt es für sinnvoll, das zum Bebauungsplan Nr. 56 im früheren Verfahren nach § 13b BauGB erstellte Geruchsgutachten zu aktualisieren. Dies wurde entsprechend vorgenommen.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung den Behörden mit Schreiben vom 26.06.2023 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 nicht vorgebracht.

Der Landkreis Emsland gab an, dass das teilweise im Plangebiet überplante Naturnahe Feldgehölz analog der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages mit dem Wertfaktor 4 statt 3 zu bewerten ist. Dies wurde korrigiert. Das dadurch zusätzlich entstehende Kompensationsdefizit kann im Bereich der zur Verfügung stehenden externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Die Straßenbehörde des Landkreises wiederholte ihre Aussagen zum erforderlichen Ausbau des Kampweges im Einmündungsbereich zur K 208, zu Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs und mögliche Lärmmissionen der K 208.

Die Untere Abfallbehörde wies erneut darauf hin, dass ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig und die Anforderungen nach der RASSt 06 bei der Bemessung der Straßen und Wendeanlagen zu berücksichtigen sind.

Die Industrie- und Handelskammer hielt ihre Aussagen aus der frühzeitigen Beteiligung aufrecht. Nach dem Ergebnis des Lärmgutachtens sind im Plangebiet jedoch auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Betriebes keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Im Gegenzug steht die geplante Wohnbauentwicklung sowohl der bestehenden gewerblichen Nutzung als auch der geplanten Betriebserweiterung nicht entgegen.

Nach Auffassung der LWK Niedersachsen sollte der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt vermieden werden. Die mit der

vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Wesentlichen durch den Kompensationsüberschuss des Bebauungsplanes Nr. 55 „Bakerder Wiese“ der Gemeinde Herzlake, mit dem ehemals gewerblich genutzte und fast vollständig versiegelte Flächen teilweise entsiegelt wurden, erfolgen. Das verbleibende Defizit von 503 WE kann auf einer bereits umgesetzten Kompensationsfläche ausgeglichen werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht zur Kompensation herangezogen.

Das LBEG wiederholte seinen Hinweis auf die Suchräume für schutzwürdige Böden und wies darauf hin, dass sich aus der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung ergibt. Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB jedoch Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In den Ortsteilen Bookhof, Felsen und Neuenlande stehen der Gemeinde seit längerem keine Baugrundstücke zur Verfügung. Das geplante Wohngebiet soll zur Deckung des Bedarfs aller drei Ortsteile herangezogen werden soll und entspricht auch der konkreten Nachfrage.

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 die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölze im nordwestlichen Bereich und entlang des Kampweges sowie die geplante Anlage eines Gehölzstreifens am südlichen Rand des Plangebietes ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch einen durch Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschuss und eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Gehölzrodungen und Bauflächenvorbereitungen und der Anlage von Ausgleichsbiotopen in Form von Anpflanzungen, Fledermaushöhlen und Nistkästen nicht entgegen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine unzumutbaren Geruchsmissionen durch die Landwirtschaft zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm bestehen ebenfalls nicht. Ein südlich gelegener Gewerbebetrieb wird durch die vorliegende Planung sowohl im Bestand als auch mit der geplanten Erweiterung nicht eingeschränkt.

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, die durch die geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes verursacht werden, werden teilweise im Plangebiet bzw. durch einen Kompensationsüberschuss an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen und kompensiert.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Anpflanzungen und der vorgesehenen Beschränkung der geplanten Bebauung auf ein Vollgeschoss nicht zu erwarten.

Unzumutbare Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen, die einer wohnbaulichen Nutzung im Plangebiet entgegenstehen würden, sind im Gebiet nicht zu erwarten. Auch erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm sind nicht gegeben.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die geplanten Anpflanzungen (z.B. Bindung von CO₂) und die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

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.

Die geplante Bebauung ergänzt die nördlich, nordwestlich und südöstlich vorhandenen Siedlungsbereiche und ist geeignet, diese städtebaulich sinnvoll miteinander zu verbinden. Da auch erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen, stellt die Samtgemeinde bzw. Gemeinde Herzlake 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. 14A des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake und der Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Herzlake sind daher beschlossen worden.

Gemeinde Herzlake

Die Gemeindedirektorin

gez. Schümers