



Flächennutzungsplanänderung Nr. 24A der Samtgemeinde Herzlake Bebauungsplan Nr. 16A „An der Dorfstraße, Teil 2 - Erweiterung“ der Gemeinde Dohren

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

1. Ziel der Planung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 24 A der Samtgemeinde Herzlake bzw. des Bebauungsplanes Nr. 16A der Gemeinde Dohren liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Dohren, westlich des Marderweges und umfasst die Flurstücke Nr. 19/1 und Nr. 19/2 sowie Teile des Flurstückes Nr. 19/3 der Flur 5, Gemarkung Dohren.

Das Gebiet schließt im Norden und Osten an den Bebauungsplan Nr. 16 an, in dessen Rahmen ein allgemeines Wohngebiet entwickelt wurde. Mit der Planung soll dieses Wohngebiet geringfügig um zwei Wohngrundstücke ergänzt werden. Damit handelt es sich um eine nur kleinflächige Ergänzung für zwei Wohngebäude. Auf den Flächen möchten die Eigentümer ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung realisieren.

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 05.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 05.10.2023. 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 06.11.2023 aufgefordert.

Vom Landkreis Emsland wurde in diesem Rahmen die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch eine einmalige Begehung des Plangebietes gefordert. Nach Rücksprache mit dem Landkreis reicht zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange jedoch eine Potenzialabschätzung anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen aus. Diese wurde im weiteren Verfahren erstellt. Im Ergebnis stehen der Planung artenschutzrechtliche Belange unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und erforderlichen Rodungsmaßnahmen sowie der Anlage von Ersatzbiotopen nicht entgegen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden keine Bedenken geäußert, sofern die Einhaltung des zulässigen Immissionswertes gem. Anhang 7 der TA Luft nachgewiesen wird. Als einziger potentieller Emittent im Radius von 600 m um das Plangebiet kommt lediglich die nächstgelegene Hofstelle westlich des Plangebietes in Frage.

Durch Akteneinsicht konnte nachgewiesen werden, dass diese keine Tierhaltung mehr betreibt. Daher hat der Landkreis nach Rücksprache von der Forderung eines Geruchsgutachtens abgesehen.

Die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen gab Hinweise zur Geruchsbelastung, äußerte jedoch keine Bedenken, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen in keiner Weise Einschränkungen erfahren. In die Begründung wurden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gab zum Bebauungsplan an, dass Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen möglichst vermieden werden sollen und mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dem wird durch die nur geringfügige und sparsame Baugebietserweiterung Rechnung getragen. Weitere Hinweise zum Umgang mit dem Boden können im Rahmen der konkreten Bauarbeiten berücksichtigt werden.

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und 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 09.02.2024 zugeleitet. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung im Rathaus der Samtgemeinde fand in der Zeit vom 29.02.2024 bis einschließlich 02.04.2024 statt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Emsland gab an, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in der „Potentialabschätzung und UsaP 2024“ aufgeführt werden durchzuführen und einzuhalten sind. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Die LWK und das LBEG wiederholten ihre Hinweise und Anmerkungen zu Geruchsimmissionen bzw. zum Umgang mit dem Boden.

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die nur geringfügige Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes zur Entwicklung von zwei weiteren Baugrundstücken.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Durch die geplante Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich dieser Grünfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Durch die abschnittsweise Neuanpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen und die Begrenzung der Bauhöhe in Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

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 und Nistkästen nicht entgegen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Verkehrs- oder Gewerbelärmimmissionen sowie Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft zu erwarten. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch hinzunehmen.

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 soweit möglich im Plangebiet ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme kompensiert.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und erforderlichen Rodungsmaßnahmen sowie der Anlage von Ersatzbiotopen nicht entgegen.

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

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

Der Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung ist weder durch Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe noch durch Lärmimmissionen (Gewerbe/Verkehr) in Frage gestellt. Unzumutbare Immissionsbelastungen, die Maßnahmen erforderlich machen, sind nicht gegeben.

Die geplante Bebauung erweitert das östlich angrenzende Wohngebiet geringfügig um zwei Wohngrundstücke und ergänzt dieses städtebaulich sinnvoll nach Westen. Auch südlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung an. Da auch erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen, stellt die Samtgemeinde Herzlake bzw. die Gemeinde Dohren 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. 24A des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake und der Bebauungsplan Nr. 16A der Gemeinde Dohren sind daher beschlossen worden.

Samtgemeinde Herzlake
Die Samtgemeindebürgermeisterin

gez. Schümers