



Bebauungsplan Nr. 68 „Westend“ der Gemeinde Lähden

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 „Westend“ der Gemeinde Lähden liegt im Ortsteil Herßum. Es umfasst einen Bereich der zentralen Ortslage und eine Freifläche westlich davon direkt südlich der Straße „Westend“ (Landesstraße 55). Südwestlich schließt das Plangebiet mit der Straße „Brauke“ ab.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

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.

Das östliche Plangebiet (Mittelort) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake überwiegend bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Das westliche Plangebiet umfasst eine Fläche für die Landwirtschaft. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans musste zur Vorbereitung des Bebauungsplanes für das westliche

Plangebiet daher der Flächennutzungsplan in der Weise geändert werden, dass eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

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.

Die Sichtdreiecke wurden in den Bebauungsplan eingetragen.

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 - soweit sinnvoll und erforderlich - beachtet.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurden allgemeine Hinweise auf den NIBIS-Kartenserver und auf ggf. vorhandene Erlaubnisse und Bewilligungen nach BBergG vorgetragen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Erlaubnisse und Bewilligungen gemäß BBergG sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Diese Leitung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie ist nicht eingemessen.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ hat darauf hingewiesen, dass für die Abwasserbeseitigung in Höhe des Plangebiets der Bau eines Abwasser-pumpwerks erforderlich ist.

Der Hinweis wurde berücksichtigt und ein Standort im Zuge der Planumsetzung abgestimmt.

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 wurde, berücksichtigt werden.

Schließlich wurden vom Wasserband allgemeine Anforderungen an die Löschwasser-versorgung 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 der Bebauungsplantentwurf mit Begründung den Behörden zugeleitet. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.09.2023 bis einschließlich 19.10.2023 statt.

Es wurde eine private Stellungnahme eingereicht.

Der Einwanderheber hat Sorge, dass ihm durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf seiner Fläche im Bereich des Lähdener Teepohls (Dorfteich) Nachteile entstehen könnten. Da eine zwingende Notwendigkeit für diese Festsetzung nicht besteht, wurde daher die Fläche mit dem Teepohl aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Außerdem ist der Einwanderheber mit der Festsetzung seiner Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgehölz, die zudem noch als zu erhalten festgesetzt ist, nicht einverstanden. Da die Gehölzfläche mit dem angrenzenden Gehölzbestand aufgrund seiner Beschaffenheit und Größe als Wald zu beurteilen und damit gemäß dem Niedersächsischen Waldgesetz zu erhalten, zu schützen und ordnungsgemäß zu bewirtschaften ist, konnte auch diese Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.

Der Einwanderheber führt aus, dass ihm durch die Planung für seinen Betriebsstandort Nachteile entstehen würden. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt, da sich bereits heute schutzwürdige Wohnhäuser im direkten Umfeld des Betriebsstandortes befinden.

Schließlich beantragt der Einwanderheber für eines seiner Flurstücke eine Genehmigung für den Bau von Ferienhäusern. Das betroffene Flurstück ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und aufgrund seiner Beschaffenheit und Größe als Wald zu beurteilen. Eine Bebauung ist daher derzeit dort nicht zulässig.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingereicht:

Der Landkreis Emsland hat darauf hingewiesen, dass er den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte und Wärmeversorgung von Bestandquartieren und Neubaugebieten gewährt.

Außerdem 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 berücksichtigt.

Der Fachbereich Gesundheit hat zudem darauf hingewiesen, dass eine Prüfung auf Bioaerosolbelastung durchgeführt werden sollte.

Aufgrund eines Beschlusses des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 09.08.2011 (12LA 55/10) kann angenommen werden, dass die Übertragungswege bei den luftgebrachten Schadstoffen nicht wesentlich anders verlaufen als bei Geruchsstoffimmissionen. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass aufgrund der Einhaltung des Geruchsimmissionswertes von 0,15 für Dorfgebiete auch durch die Bioaerosolbelastung im Plangebiet keine konkreten gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Niedersächsische Landesbehörde hat darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt L 55 / Brauke entsprechend den künftigen Anforderungen ausgebaut werden muss.

Dieses kann im Zuge der konkreten Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Es wurden weitere Hinweise zu der Erforderlichkeit einer Kreuzungsvereinbarung, zu einer ggf. erforderlich werdenden Linksabbiegespur, zu einer versetzten Absperrung für Radfahrer und Fußgänger zwischen dem neuen Fuß- und Radweg und der Landesstraße und zur Erforderlichkeit einer Einfriedung zur Landesstraße vorgetragen.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Niedersächsischen Landesbehörde wurde für den entlang der Landesstraße geplanten Lärmschutzwall bereits eine Ausnahmegenehmigung zum Anbauverbot erteilt.

Des Weiteren hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau im Wesentlichen seine Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat geschrieben, dass das Plangebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau liegt.

Die Landwirtschaftskammer hat auf Ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die Westnetz GmbH hat auf ihre Leitung im Plangebiet hingewiesen und folgende Anforderungen gestellt:

Auf die Leitung ist Rücksicht zu nehmen und evtl. Umlegungskosten sind vom Verursacher zu tragen. Arbeiten in Leitungsnähe sind mit besonderer Vorsicht vorzunehmen.

Die ungefähre Trasse der Versorgungsleitungen wurde in die Planung aufgenommen, sie ist allerdings nicht eingemessen. Nach Rücksprache mit der Westnetz GmbH durch die Gemeinde kann die Leitung mit dem Lärmschutzwall überbaut werden.

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.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ hat seine Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Wesentlichen wiederholt.

Die deutsche Telekom hat auf vorhandene Leitungen im Planbereich hingewiesen.

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 wurde der Bestand entlang der Straße „Westend“ entsprechend festgeschrieben und eine zusätzliche Fläche in einer Größe von ca. 1,8 ha in Anspruch genommen. Durch das festgesetzte Dorfgebiet MD 1 (ca. 1,3 ha) wird bei einer vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine 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 Grundwassererneubildungsrate 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 CO₂). 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 Arbeiten 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 begrenzt 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 abzuwegen. 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 im Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Westend“ ist daher durch den Rat der Gemeinde Lähden als Satzung beschlossen worden.

Gemeinde Lähden

Die Gemeindedirektorin

gez. Schümers