



Flächennutzungsplanänderung Nr. 21A der Samtgemeinde Herzlake

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 21A der Samtgemeinde Herzlake befindet sich südlich der Ortslage von Dohren westlich angrenzend zur Wettruper Straße (K 241). Es umfasst die Flurstücke Nr. 51, 53 und 56 der Flur 16 sowie die Flurstücke Nr. 104/2 und 104/3 der Flur 3, Gemarkung Dohren, in einer Gesamtgröße von ca. 13,6 ha. Darüber hinaus bezieht das Gebiet Abschnitte der querenden Wellenstraße sowie des querenden Grabens „Welle“ mit ein. Im Südwesten und Süden wird das Plangebiet durch den Graben „Moorabzug II“ begrenzt.

Die Gemeinde Dohren hat zurzeit keine Reserven an gewerblichen Bauflächen, die sie Interessenten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anbieten kann. Es liegen jedoch mehrere Anfragen Gewerbetreibender vor.

Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort stehen der Gemeinde für eine Erweiterung nicht zur Verfügung. Mit der Planung sollen daher ca. 300 m südwestlich des Gewerbestandortes im Umfeld der gewerblichen Schweinebesamungsstation und angrenzend zur Kreisstraße 241 neue Gewerbeflächen entwickelt werden. Hier verfügt die Gemeinde südlich der Besamungsstation über Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 8 ha, von denen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dohren) zunächst die südlichen Teilflächen mit einer Größe von ca. 2,63 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Damit können 4 Gewerbegrundstücke entstehen, von denen 3 Grundstücke bereits konkret nachgefragt werden.

Im nördlichen Bereich wird zudem die Besamungsstation einbezogen und entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sondergebiet „Tierwirtschaft“ dargestellt. Eine hier ebenfalls vorhandene forstwirtschaftlich genutzte Fläche soll erhalten bleiben und wird als Fläche für Wald dargestellt.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2024 bis zum 24.07.2024 im Rathaus der Samtgemeinde. Von den Bürgern gingen dabei keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 24.06.2024. 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 24.07.2024 aufgefordert.

Von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Emsland wurde in diesem Rahmen darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet möglichst erhalten bleiben und als Ausgleich von potentiellen Brutplätzen Nistkästen angebracht werden sollten. Gehölzstrukturen finden sich vorrangig im nördlichen Bereich des Plangebietes randlich im Bereich der vorhandenen Schweinebesamungsstation und auf der daran südlich angrenzenden Fläche. Auf diesen Flächen sind Veränderungen derzeit nicht vorgesehen.

Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), eine Biotoptypenkartierung und die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung gefordert. Diese wurden im weiteren Verfahren erstellt. Nach dem Ergebnis der saP kann den artenschutzrechtlichen Belangen durch eine Bauzeitenregelung bei der Baufeldräumung ausreichend Rechnung getragen werden.

Von der Wasserbehörde beim Landkreis Emsland wurde darauf hingewiesen, dass neben den Gewässern „Welle“ und „Moorabzug II“ (Gew. II. Ordnung) zusätzlich auf der Südseite der Wellenstraße das Verbandsgewässer Nr. 451 (Gew. III. O.) verläuft. Dieses ist im nachfolgenden Bebauungsplan mit einem Räumstreifen von 4 m Breite berücksichtigt.

Nach Angaben der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde können schädliche Bodenveränderungen im Bereich des erfolgten Rückbaus (Wettruper Straße 30) nicht ausgeschlossen werden. Das abgerissene Gebäude wurde ausschließlich wohnbaulich genutzt. Schädliche Bodenveränderungen in diesem Bereich sind der Samtgemeinde nicht bekannt. In die Begründung wurde jedoch aufgenommen, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Der Fachbereich Straßenbau wies darauf hin, dass entlang der K 241 eine 15 m tiefe Bauverbotszone einzuhalten ist, und der 2. Bauabschnitt nicht, wie der 1. Bauabschnitt über die K 241, sondern über die Wellenstraße zu erschließen ist. Sollten sich aufgrund der verkehrlichen Erschließung der beiden Bauabschnitte im Zuge der K 241 Probleme ergeben, hat die Gemeinde auf Verlangen des Landkreises Linksabbiegespuren in die K 241 einzubauen. Der hierfür ggf. erforderliche Platzbedarf ist vorsorglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sollte nach Angaben des Landkreises Emsland im Zusammenhang mit Tierhaltungsställen auch die Bioaerosolproblematik berücksichtigt werden. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 21A ist mit der Schweinebesamungsstation im nördlichen Bereich jedoch ein gewerblicher Betrieb mit einem geringen Tierbestand bereits vorhanden. Dieser genießt Bestandschutz. Weitere Tierhaltungsanlagen halten Abstände von 700 m und mehr ein. Nach der Geruchsimmisionsermittlung sind im Bereich der geplanten Gewerbeflächen daher nur geringe Geruchsimmisionen von max. 6% der Jahresstunden zu erwarten, die den für ein Gewerbegebiet nach TA Luft zulässigen Wert deutlich unterschritten. In Bezug auf weitere

mögliche Luftschadstoffe durch Tierhaltungsanlagen kann nach derzeitiger Rechtsprechung angenommen werden, dass die Übertragungswege bei den luftgetragenen Schadstoffen nicht wesentlich anders verlaufen als bei Geruchsstoffimmissionen, so dass auch in Bezug auf Bioaerosole keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nach Aussage der Industrie- und Handelskammer (IHK) ist durch die geplante gewerbliche Nutzung mit erhöhtem Schwerverkehr zu rechnen und die Verkehrsführung an die entsprechenden Erfordernisse anzupassen. In einem 1. Bauabschnitt sollen zunächst die Teilflächen südlich der Wellenstraße verbindlich als Gewerbegebiet für 4 Gewerbegrundstücke entwickelt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die IHK regte weiterhin an, Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu treffen und betriebsbedingte Wohnnutzungen im Plangebiet auszuschließen. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Zudem sollten mögliche Nutzungskonflikte durch eine schalltechnische Beurteilung geprüft und bewertet werden. Für die Planung wurde ein Schallgutachten erstellt. Aufgrund der großen Abstände zu benachbarter Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte mit schutzwürdigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurden Hinweise zum Schutzgut Boden gegeben und es wurde ausgeführt, dass im Plangebiet mit Plaggenschicht ein schutzwürdiger Boden vorhanden ist. Nach der Bodenkarte auf dem NIBIS Kartenserver handelt es sich im Plangebiet jedoch um den Bodentyp Podsol-Gley. Plaggenschichtboden grenzt dagegen westlich außerhalb des Plangebietes an.

Die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen äußerte zur Planung keine Bedenken, wies jedoch darauf hin, dass auch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen landwirtschaftliche Betriebe in deren Entwicklung nicht beeinträchtigen dürfen.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 offengelegt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Die Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Emsland empfahl vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Der Fachbereich Straßenbau erneuerte seine Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung und der Bauverbote und Baubeschränkungen entlang der K 241. Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Auch der Fachbereich Gesundheit wiederholte seine Hinweise für eine Prüfung auf Bioaerosolbelastungen. Die Ermittlung zur Einhaltung besonderer Vorsorgeabstände ist

nach Auffassung der Samtgemeinde jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die Amprion GmbH wies darauf hin, dass sich das Plangebiet und zugehörige Kompensationsflächen im Trassenkorridor geplanter Höchstspannungsgleichstromerkabelverbindungen befinden. Die Trassenanschläge werden derzeit untersucht und ausgewertet. Danach befindet sich der Teilbereich nördlich der Wellenstraße im alternativen Trassenkorridorsegment. Die Vorzugstrasse verläuft dagegen östlich von Dohren und des Plangebietes. Soweit der Vorschlagstrassenkorridor durch das Plangebiet betroffen sein könnte, ist durch die Gemeinde Dohren derzeit noch keine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung vorgesehen. Sollte eine Planung eingeleitet werden (2. Bauabschnitt), wird die Amprion GmbH am Verfahren beteiligt.

Eine im Vorschlagstrassenkorridor befindliche Kompensationsfläche ist anteilig bereits Bebauungsplänen zugeordnet und die Maßnahme ist umgesetzt. Die Fläche ist als solche daher bei den Planungen der Amprion GmbH zu berücksichtigen.

Die Landwirtschaftskammer äußerte Bedenken gegen eine externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Dohren, welche bepflanzt werden sollte. Damit rückt Wald näher an zwei landwirtschaftliche Betriebe heran, deren Entwicklung dadurch eingeschränkt werden könnte. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wird für das Flurstück als neues Entwicklungsziel Extensivgrünland vorgesehen.

Der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ gab an, dass sich im Bereich des Plangebietes kein Schmutzwasserkanal befindet. Anfallendes Schmutzwasser ist daher über dezentrale Kleinkläranlagen (3-Kammer-System) entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Industrie- und Handelskammer wiederholte ihre Aussagen, mögliche Nutzungskonflikte durch eine schalltechnische Beurteilung zu untersuchen. Der Begründung lag ein Schallgutachten an. Aufgrund der großen Abstände zu benachbarter Wohnbebauung sind danach Nutzungskonflikte mit schutzwürdigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies darauf hin, dass die externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Dohren (Flurstück 31/1 der Flur 6) in einem Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung von regionaler Bedeutung liegt und auch im RROP für den Landkreis Emsland als Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Sand) festgelegt ist. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen.

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine Nadelholzfläche im Waldgebiet „Hexenberge“. Die Fläche ist somit bereits vollständig mit Gehölzen bestanden und Teil des Waldgebietes. Auf der Fläche soll lediglich ein Waldumbau erfolgen. Diese Kompensationsmaßnahme wurde vom Landkreis Emsland als geeignet eingestuft. Raumordnerische Bedenken wurden dabei nicht vorgetragen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 21A wird im nördlichen Bereich des Plangebietes für die vorhandene Schweinebesamungsstation, einschließlich einer möglichen Erweiterungsfläche, ein Sondergebiet „Tierwirtschaft“ dargestellt. Änderungen

und eine verbindliche Bauleitplanung sind hier derzeit jedoch nicht vorgesehen. Eine südlich daran angrenzende Waldfläche soll, auch unter dem Aspekt des Biotopverbunds entlang des Grabens „Welle“, unverändert erhalten bleiben.

Die südlichen Teilflächen werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese sollen in zwei Bauabschnitten als Gewerbegebiet entwickelt werden. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren. Zudem wird eine ehemals wohnbaulich genutzte Fläche überplant.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird für den 1. Bauabschnitt in angemessener Weise durch die Neuanlage von Gehölzstreifen am West- und Südrand berücksichtigt. Die Anpflanzungen wirken sich zudem positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus. 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 können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitungen nicht entgegen.

Eine Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen ist, aufgrund der Lage des Gebietes und des Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen, nicht erforderlich. Eine Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens kann ausreichend in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Unverträgliche Einwirkungen auf die geplanten Gewerbeflächen durch Verkehrslärm oder durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen sind nicht zu erwarten.

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

4. Abwägungsvorgang

Da mit der Planung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in Teilen auf bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen zurückgegriffen wird, ergeben sich für die Schutzgüter von Natur und Landschaft zusätzliche Beeinträchtigungen vorrangig für den südlichen Bereich, von denen mit dem nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dohren zunächst nur Teilflächen verbindlich bauleitplanerisch als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen.

Die durch die ergänzend mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewer-

tungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Damit und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂). Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

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

Aufgrund der Abstände zu schutzwürdigen Wohnnutzungen kann im Plangebiet eine übliche gewerbliche Nutzung stattfinden und ein ausreichender Immissionsschutz im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens durch die Anwendung der TA Lärm gewährleistet werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen der K 241 bestehen nicht. Unzulässige Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

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 entsprochen.

Da auch erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen, stellt die Samtgemeinde Herzlake die Belange der Wirtschaft vor die Belange des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Die Änderung Nr. 21 A des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake ist daher beschlossen worden.

Samtgemeinde Herzlake
Die Samtgemeindebürgermeisterin
gez. Schümers