



Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 A

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7A der Samtgemeinde Herzlake befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Lähden. Es umfasst Flächen im Bereich des Gewerbestandortes im nördlichen Bereich von Lähden zwischen der Ostlähdener Straße (K 235) im Nordosten, der Straße „Neuer Grund“ im Nordwesten, der Dr.-Eberle-Straße im Westen und der Straße „Schillerberg“ im Süden.

Im Plangebiet hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise eine Reitsportanlage mit Pferdehaltung entwickelt. Neben dem Wohnhaus im südwestlichen Bereich wurden auch die für diese Nutzung erforderlichen Gebäude und Anlagen (Ställe, Reitplatz, Paddocks etc.) errichtet. Der Betreiber möchte nun ergänzende Einrichtungen, wie eine Reithalle oder Schulungsräume, realisieren und dabei weitere Flächen im nördlichen Anschluss des Gewerbestandortes (Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Lähden) in Anspruch nehmen.

Mit den geplanten Anlagen entspricht der Betrieb nicht mehr den in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Nutzung und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen sollte daher durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ und einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan sichergestellt werden.

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 23.01.2020 bis zum 28.02.2020. 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 23.01.2020. 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 27.02.2020 aufgefordert.

Vom Landkreis Emsland und der ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) wurde in diesem Rahmen darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einer Gasfernleitung durchquert wird. Die Trasse wird einschließlich ihres Schutzstreifens von beidseitig 3 m zur Rohrachse im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 65 der Gemeinde Lähden als Fläche festgesetzt, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten ist.

Zudem gab der Landkreis zu bedenken, dass die Flächennutzungsplanänderung nicht den gesamten Geltungsbereich des im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes (z.B. Tribüne) umfasst. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind jedoch nicht als parzellenscharf anzusehen, sondern stellen die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen dar. Die Abweichung ist nur geringfügig und stellt die Grundkonzeption der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan nicht in Frage.

Von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung und zunächst die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gefordert. Aufgrund der in wesentlichen Teilen bereits vorhandenen Nutzungen und da durch die Planung kein erheblicher Eingriff durch großflächige Versiegelung oder Beseitigung von Gehölzstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften verursacht wird, konnte nach Rücksprache mit der UNB jedoch auf eine saP verzichtet werden.

Die Straßenbehörde des Landkreises gab an, dass hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße „Neuer Grund“ zur K 235 der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung und ein Ausbau des Einmündungsbereiches in die K 235 erforderlich wäre. Das Plangebiet wird jedoch vorrangig über die Straße „Schillerberg“ erschlossen. Die Straße „Neuer Grund“ stellt sich im östlichen Abschnitt und vor der Einmündung in die K 235 dagegen als unbefestigter landwirtschaftlicher Weg dar und soll nicht für die allgemeine Erschließung des Plangebietes herangezogen werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden vom Landkreis Bedenken geäußert, da die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für ein Gewerbegebiet im Plangebiet überschritten werden. Auch die Landwirtschaftskammer (LWK) wies auf die Überschreitung hin. Der errechnete Immissionswert von bis zu 23 % der Jahresstunden sollte auch für ansässige Landwirte gelten, wenn sich diese in Zukunft noch erweitern möchten.

Die GIRL ist jedoch kein rechtlich verbindliches Regelwerk und die darin genannten Immissionswerte stellen keine Grenzwerte dar. Welche Immissionsbelastung als zumutbar erachtet werden kann, kann nicht pauschal festgeschrieben werden, sondern ist im Einzelfall nach Lage und Umstand und unter Beachtung der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Regeln und Vorschriften zu beurteilen.

Um die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen jedoch zu senken, sollen im Plangebiet geruchsmindernde Maßnahmen durchgeführt werden. Zudem wurde der Betrieb des bei den Berechnungen berücksichtigten Schlachthofes dauerhaft eingestellt. Diese Bedingungen wurden einer Neuberechnung zugrunde gelegt. Danach kann der für ein Gewerbegebiet maßgebliche Immissionswert von 0,15 eingehalten werden.

Nach Auffassung der LWK sollte der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt vermieden werden. Die Inanspruchnahme von Kompensationsflächen und deren Aufwertung für Natur und Landschaft erfolgt jeweils in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und auf Flächen, die der Gemeinde oder dem Investor für diesen Zweck zur Verfügung stehen.

Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung den Behörden zugeleitet. Die öf-

fentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.08.2020 bis einschließlich 07.09.2020 statt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden wiederum nicht vorgebracht. Der Landkreis wiederholte seinen Hinweis, dass nicht alle baulichen Anlagen (Tribüne) in die Bauleitplanung einbezogen worden sind. Aufgrund von Einwänden des Eigentümers zum Bebauungsplanentwurf wurde der Bereich der Tribüne jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen, sodass die Abgrenzung in diesem Bereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht.

Des Weiteren gab der Landkreis zu bedenken, dass eine Bäckerei in der näheren Umgebung den Betrieb derzeit eingestellt hat, die Nutzung jedoch theoretisch wiederaufgenommen werden kann und deshalb bei der Ermittlung der Geruchsstundenhäufigkeiten einzubeziehen sei. Die Geruchsimmissionen der Bäckerei wurden jedoch bei der Neuberechnung der Gesamtbelastung weiterhin berücksichtigt.

Aus Gründen des Artenschutzes sind nach Aussage der UNB neben der Einhaltung von Zeitfenstern im Umfeld des Plangebietes als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze Nistkästen für Brutvögel und Fledermauskästen aufzuhängen. Diese Vorgabe wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Straßenbehörde des Landkreises äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, forderte jedoch verkehrssichernde Maßnahmen (Zu- und Abfahrtsverbot, Sichtdreieck, Blendschutz). Diese Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

Die Industrie- und Handelskammer sprach sich aufgrund der Reduzierung von potentieller, gewerblicher Baufläche dafür aus, geeignete Flächen im Gemeindegebiet für Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern. Die Gemeinde Lähden hat in den vergangenen Jahren jedoch bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet Gewerbeflächen für die weitere Gewerbeentwicklung ausgewiesen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ sollen die bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet in ihrem Bestand gesichert und für die Reitsportanlage ein Rahmen für eine Erweiterung vorgegeben werden.

Aufgrund der Bestandssituation sind die Flächen im Plangebiet bereits in Teilen bebaut bzw. versiegelt oder werden als Grünfläche zu Trainingszwecken genutzt. Damit wird auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden.

Mit der ergänzend geplanten Bebauung bzw. Versiegelung gehen jedoch offene Bodenflächen verloren. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Versickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Die durch die Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet wor-

den und können durch Anpflanzungsmaßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden. 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).

Von der Reitsportanlage gehen Geruchsemissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere emittierende Betriebe oder Anlagen. Durch die Aufgabe des Schlachthofes und die im Plangebiet vorgesehene Geruchsminderungsmaßnahme können die belästigungsrelevanten Kenngrößen jedoch soweit reduziert werden, dass die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet auch auf den unmittelbar angrenzenden Flächen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die zulässigen Lärmemissionen des Plangebietes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) so kontingentiert, dass sich die nächstgelegene Wohnbebauung bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage befindet und damit dort nicht mit einer wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen ist.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen ebenfalls nicht.

Den Belangen der Denkmalpflege wird durch den Erhalt eines im nördlichen Randbereich vorhandenen Bodendenkmals Rechnung getragen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

4. Abwägungsvorgang

Mit der Planung und dem nachfolgenden Bebauungsplan soll die Umnutzung einer Teilfläche des vorhandenen Gewerbegebietes in Läden sowie einer Weide zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitsportanlage" planungsrechtlich abgesichert und ein eindeutiger Rahmen für die weitere Entwicklung vorgegeben werden.

Die durch die ergänzend 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 außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Nutzung als Reitsportanlage, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und das Beseitigen bzw. Roden von Gehölzen, nicht entgegen. Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an Bäumen in der direkten Umgebung Höhlenbrüternistkästen sowie Fledermauskästen angebracht werden.

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

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen nicht.

Unzulässigen Geruchsbelastungen kann durch Geruchsminderungsmaßnahmen (Abdeckung des Mistlagers) Rechnung getragen werden.

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

Die Reitsportanlage befindet sich im Randbereich des Gewerbestandortes von Lähden im Übergang zum Außenbereich und ist dadurch für eine Reitsportanlage günstig positioniert. Da mit der Planung diese bereits ansässige Reitsportanlage städtebaulich sinnvoll erweitert werden kann und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen, stellt die Samtgemeinde Herzlake die Belange des Reitsports, der Freizeit und Erholung sowie der Wirtschaft vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Die Änderung Nr. 7A des Flächennutzungsplanes ist daher beschlossen worden.

Samtgemeinde Herzlake

Der Samtgemeindebürgermeister

gez. Pleus