

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zur
14. Flächennutzungsplanänderung
„Halen – Südlich Marienstraße“**



Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt, die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland und die städtebauliche Beordnung der vorhandenen Bebauung in der Ortschaft Halen bauleitplanerisch vorzubereiten und führt zu diesem Zweck die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Halen, im nördlichen Teil des Gemeindegebietes. Der südlich der Marienstraße gelegene etwa 14,2 ha große Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Lether Wegs befinden sich zudem Außenbereichswohnnutzungen.

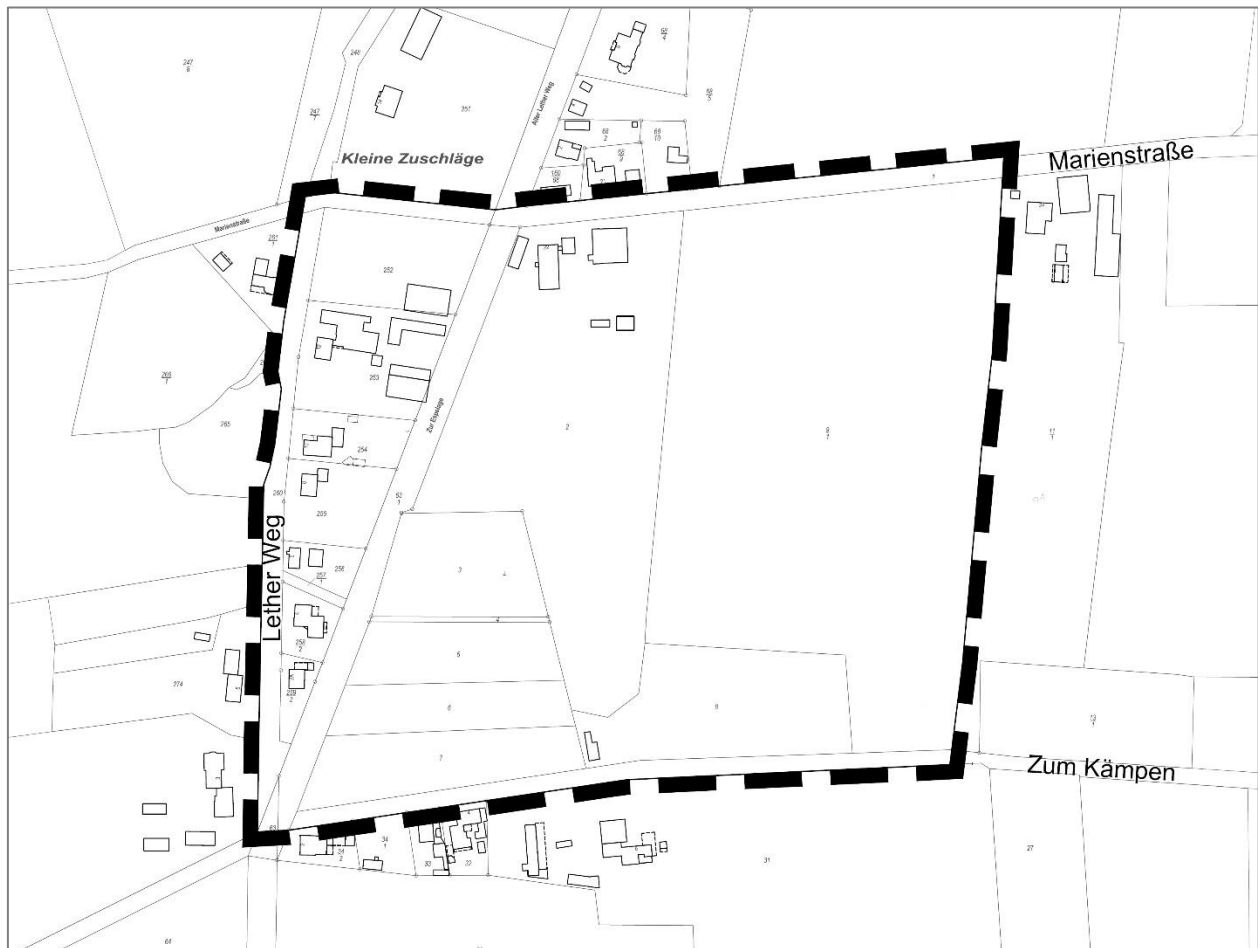
In Emstek besteht sowohl im Hauptort, wie auch in den ländlich geprägten Ortschaften eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. So liegen der Gemeinde für die Ortschaft Halen aktuell 315 Anfragen von Interessenten für ein Baugrundstück vor. Die Ortschaft zeichnet sich insbesondere durch die Nähe zum Hauptort aus. So sind gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche und administrative Einrichtungen sowie der Lebensmitteleinzelhandel in wenigen Minuten problemlos mit dem Fahrrad erreichbar. Ein Kindergarten, eine Grundschule und gastronomische Einrichtungen befinden sich unmittelbar in Halen. Damit ist die Ortschaft sowohl für Bauwillige aus dem Ort als auch aus dem übrigen Gemeindegebiet attraktiv. Zentrales Ziel der Gemeinde Emstek ist, die Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur in den dörflich geprägten Ortschaften. Um diesem Ziel zu entsprechen und der aktuellen Bedarfslage Rechnung zu tragen, hat sich die Gemeinde daher dazu entschlossen, innerhalb des vorliegenden Plangebietes zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 135 geregelt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 14,2 ha große Fläche in der Ortschaft Halen, welche sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes befindet. Das Plangebiet wird durch die Marienstraße im Norden, die Straße Zum Kämpfen im Süden und den Lether Weg im Westen begrenzt.



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	08.05.2019
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	02.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung	19.06.2021
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	28.06. – 28.07.2021
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	27.10.2021

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern abgegeben.

In Hinblick auf den umweltbezogenen Gesundheitsschutz weist der Landkreis Cloppenburg darauf hin, dass Gerüche entsprechend § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz in die Kategorie der erheblichen Belästigungen fallen und im Rahmen der Bauleitplanung bei der Ausweisung von Wohngebieten zu berücksichtigen sind. Die Vorgaben der Geruchsimmisions-Richtlinie sollten eingehalten werden. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es erfolgte eine Überprüfung der Geruchsimmisions-situation innerhalb des Plangebietes über olfaktorische Messungen. Demnach werden die Orientierungswerte nach Geruchsimmisionsrichtlinie im Bereich der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Ein Wert von 11 % der Jahresstunden wurde lediglich im nord-westlichen Teil des Plangebietes festgestellt. Hier ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die

Ausweisung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan und eines Dorfgebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wurden keine Bedenken vorgetragen, allerdings sollte der Hinweistext zu den Bodenfunden aktualisiert werden. Der Anregung wurde gefolgt. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Der Landkreis Cloppenburg weist zudem darauf hin, dass die geplante Entwicklung nicht den Zielen der Dorferneuerung, die Ende der 1990er Jahre durchgeführt wurde, entspricht. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Alternativflächen für eine wohnbauliche Entwicklung stehen in der Ortslage Halen derzeit nicht zur Verfügung. Aufgrund der besonders hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat sich die Gemeinde dazu entschieden, im vorliegenden Fall von den Zielen der Dorferneuerung abzuweichen. In der Begründung wurden entsprechende Ausführungen zur Alternativenprüfung und zur Bedarfslage aufgenommen.

Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass die Gemeindestraße „Lether Weg“ an die Kreisstraße 178 anbindet. Die Einmündung sollte mindestens eine Ausbauqualität nach dem Musterblatt "Einmündung eines Wirtschaftsweges" aufweisen. Falls bauliche Maßnahmen erfolgen müssen, ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Gemeinde erforderlich. Sollte es aufgrund des zusätzlichen Verkehrs zu einer Beeinträchtigung der Verkehrsqualität im Einmündungsbereich kommen, sind entsprechende Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung zu treffen. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz weist darauf hin, dass sich in der Nähe des Plangebietes eine Landesmessstelle, die der Gewässerüberwachung dient, befindet. Die Funktionalität der Messstelle darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Landesmessstelle wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.

Darüber hinaus macht der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes befindet. Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Planunterlagen wird auf das Wasserschutzgebiet und die zu berücksichtigenden Verordnungen hingewiesen.

Vom Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband werden Hinweise auf vorhandene Versorgungsanlagen, zum Grundwasserschutz sowie erschließungstechnische Hinweise vorgetragen. Die Hinweise werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorgebrachten Hinweise zu den Baugrundverhältnissen und die erschließungstechnischen Hinweise der EWE Netz GmbH werden bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.

In einer Bürgerstellungnahme wurde angeführt, dass die Planung nicht mit den im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm vorgegebenen Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Nach Überzeugung der Gemeinde liegt ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der vorliegenden Planung nicht vor. Grundsätzliche ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob Ziele oder Grundsätze der Raumordnung betroffen sind. Ziele der Raumordnung sind strikt zu beachten, Grundsätze sind bei der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Auf sie bezieht sich § 1 Abs. 4 BauGB nicht. Lediglich bei dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, das aber im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt wird. Detaillierte Ausführungen zu den Belangen der Raumordnung, zur Standortwahl und zur Bedarfslage sind der Begründung zur 14. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Darüber hinaus wurde angemerkt, dass ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vorliegt, da die verkehrlichen Auswirkungen der Planung nicht ausreichend betrachtet wurden. Die Gemeinde Emstek hat die verkehrlichen Auswirkungen als abwägungsrelevanten Belang erkannt, entsprechend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Unzulässige Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht vorbereitet, da sich die entstehenden Verkehre auf mehrere Straßen verteilen. Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde aufgrund der fehlenden Flächenalternativen und der Bedarfslage dazu entschieden, dem Belang der Schaffung von Wohnraum ein Vorrang gegenüber dem Interesse der Anwohner von einer Lärmzunahme durch Mehrverkehr verschont zu bleiben, ein Vorrang einzuräumen. Dies erfolgte insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass die zusätzlichen Belastungen als geringfügig eingestuft werden.

Zudem wurden Bedenken hinsichtlich der methodischen Vorgehensweise bei den durchgeführten olfaktorischen Messungen geäußert. Die Bedenken konnten durch den mit den Messungen beauftragten Fachgutachter vollständig ausgeräumt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 135 wurde gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattfindet, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 135 gilt daher gleichermaßen für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen werden demnach als erheblich beurteilt. Dies gilt ebenso für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Tiere und Klima und Luft sowie Landschaft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umweltbericht dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Fläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Kompensationsflächenpool „Gut Schwede“ ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch die Bereitstellung von Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben ist, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen vollständig ausgleichen wird.

Feststellungsbeschluss / Bekanntmachung

Die Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Emstek am 27.10.2021 beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses am ist die 14. Flächennutzungsplanänderung wirksam geworden.

Emstek, den

.....

Bürgermeister

Verfasser

Die Ausarbeitung der zusammenfassenden Erklärung zur 14. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*