

## **Begründung 14. Flächennutzungsplanänderung**

### Kapitel 1.2 einfügen

#### **1.2 Standortbegründung**

Die Gemeinde Emstek hat bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 beschlossen, die Ortschaft Halen, neben dem Hauptort Emstek, und den Ortschaften Bühren und Höltinghausen, als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Die Gemeinde Emstek hat hierzu seit 2016 Wohnbauentwicklungsflächen in der Bauerschaft Halen untersucht. Eine räumlich sinnvolle und funktionale Zuordnung zum Wohnstandort Halen unter Berücksichtigung der historischen und gestalterischen Werte und Funktionen der Bauerschaft Halen stand dem planungsrechtlichen Nachweis von gesunden Wohnverhältnissen gegenüber. Insbesondere die Vielzahl landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe in Orts- und Randlage Halen waren zu berücksichtigen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat verschiedene Alternativflächen für die Eignung als Wohnstandort untersucht. Im Einzelnen wurden folgende Bereiche in Betracht gezogen:

- Westlich Emsteker Weg
- Südlich der K 178 und westlich der Siedlung Veilchenweg
- Zwischen Südstraße und Soestenstraße
- Nördlich Lether Weg und östlich Hauptstraße
- Zwischen Soestenstraße und Zur Espelage
- Nördlich der K 178
- Baumwegstraße bis Heideweg und
- Nördlich Heideweg

Die o.g. Standorte standen aus folgenden Gründen nicht zur Verfügung:

- landwirtschaftlicher Immissionen (>10 GE).
- fehlender Verkaufsbereitschaft maßgeblicher Grundeigentümer.
- unzureichende Erreichbarkeit Schule und Kindergarten und ÖPNV Halen.
- fehlende Bereitschaft landwirtschaftlicher Betriebe zur Aufgabe von Stallanlagen.
- Einschränkungen von vorhandenen Gewerbebetrieben (Gewerbelärm und Geruchsmissionen durch Gewerbebetriebe).

Die Möglichkeiten näher am Ortskern Flächen für eine Wohnbebauung zu erschließen liegen daher nicht vor. Da die Entwicklung in der Bauerschaft Halen eine Wohnbauentwicklung erfordert, hat der Rat der Gemeinde Emstek eine städtebaulich zulässige und vertretbare Wohnbauentwicklung südlich Marienstraße beschlossen.

Einleitungstext unter 3.0, Kapitel 3.1 und 3.2 ersetzen

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Grundsätzlich 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.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Gemäß Kapitel 2.1. sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten sollen zudem flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Bei den vorstehend genannten Punkten handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung die im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen sind.

Generell lässt sich festhalten, dass die Landkreise Cloppenburg und Vechta durch ihre außergewöhnlichen Wachstumsraten schon seit Jahren eine Sonderstellung hinsichtlich der räumlichen Entwicklung im Land Niedersachsen einnehmen. So lässt sich in der Region ein anhaltender, ungewöhnlich hoher Geburtenüberschuss verzeichnen. Dabei besitzen die in der Region geborenen eine besondere Heimatverbundenheit. Erwerbsmöglichkeiten bieten sich durch die prosperierende Wirtschaft, sodass sich junge Erwachsene den Wunsch nach einem Leben in der Heimat auch erfüllen können. Hierdurch ergibt sich in der gesamten Region und auch in der Gemeinde Emstek eine außergewöhnlich hohe Baulandnachfrage, die nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung und im Bestand gedeckt werden kann. Die Gemeinde Emstek hat dabei bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 beschlossen, die Ortschaft Halen, neben dem Hauptort Emstek, und den Ortschaften Bühren und Höltinghausen, als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Die Ortschaft Halen zeichnet sich dabei 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, eine Kirche und gastronomische Einrichtungen befinden sich unmittelbar in Halen. Die Ortschaft verfügt zudem über ein vielfältiges Vereinsleben und ist an den ÖPNV angebunden. Das geplante Baugebiet dient der Erhaltung und Entwicklung der Ortschaft Halen als Wohnstandort

mit sozial stabiler Bevölkerungsstruktur und der Sicherung der Auslastung und damit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastrukturen. Eine Überprüfung von Alternativflächen in der Ortschaft Halen hat ergeben, dass die geprüften Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen oder fehlender Verkaufsbereitschaft maßgeblicher Grundeigentümer nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Auch fehlt es an einer Bereitschaft zur Aufgabe von Stallanlagen. Weitere Gründe die dazu führten, dass sich Teile der Flächen nicht eignen ist die unzureichende Erreichbarkeit der Schule und Kita sowie des öffentlichen Personennahverkehrs und Einschränkungen durch vorhandene Gewerbebetriebe.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Demnach befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Sofern bei baulichen Maßnahmen die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO), die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hagel, Sage und Baumweg des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (-Wasserschutzgebiet Großenkneten -) sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), in den jeweils gültigen Fassungen, beachtet werden, steht die Ausweisung des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung der Planung nicht entgegen.

Weitere das Plangebiet betreffende Ziele der Raumordnung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm nicht zu entnehmen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der in die Abwägung einzustellen ist. Aufgrund der in den Kapiteln 1.1 und 3.1 erläuterten Bedarfslage hat sich die Gemeinde Emstek dazu entschieden, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Wohnbauentwicklung ein Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen einzuräumen.

Zudem ist dem regionalen Raumordnungsprogramm zu entnehmen, dass die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung, insbesondere durch Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft zu verbessern ist. Wie bereits erläutert, lässt sich der aktuelle Wohnraumbedarf im Bestand und durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht decken. Auch ist der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur in Halen ein zentrales Ziel der Gemeinde Emstek. Eine Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass Alternativflächen in Halen aufgrund verschiedener Belange nicht zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 1.2).

Zeitgleich ist dem Regionalen Raumordnungsprogramm auch zu entnehmen, dass dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist (Ziffer D 1.3.1.03). Darüber hinaus sind gemäß Ziffer 1.2.02 Siedlungsflächen bedarfsorientiert zu entwickeln. Außerdem soll die positive Bevölkerungsentwicklung mittel und langfristig gefördert und Wanderungsverlusten entgegengewirkt werden (Ziffer D 1.3.2.01 & D 1.3.2.02). Der Bedarf wurde in den vorstehenden Erläuterungen nachgewiesen.

### Kapitel 3.4 einfügen

#### **3.4 Sonstige Planungen**

Ende der 1990er Jahre wurde für die Ortschaft Halen eine Dorferneuerung durchgeführt. Eines der Ziele war die „*Stärkung der Funktion des Wohnens durch Verknüpfung einzelner Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung des Emissionsproblem*es“. Diesem Ziel kann über die vorliegende Bauleitplanung nicht entsprochen werden. Allerdings liegen der Gemeinde zahlreiche Anfragen für ein Baugrundstück in der Ortschaft Halen vor. Darüber hinaus ist es zentrales Ziel der Gemeinde, die soziale Infrastruktur in den dörflich geprägten Ortschaften zu sichern. Alternativflächen für eine wohnbauliche Entwicklung in der Ortschaft Halen stehen insbesondere aufgrund landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht zur Verfügung. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, im vorliegenden Fall von den Zielen der Dorferneuerung abzuweichen.

### Kapitel 4.6 einfügen

#### **4.6 Belange des Straßenverkehrs**

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

### Kapitel 7.3 einfügen

#### **7.3 Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Emstek hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2021 beschlossen.

Emstek, 03.05.2022

Fischer

DS

Gez. M. Fischer

.....

Michael

## **Umweltbericht zum B Plan Nr. 135 und zur 14. Flächennutzungsplanänderung**

### Kapitel 6 vollständig ersetzen

#### **6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

##### **6.1 Standort - 14. Flächennutzungsplanänderung**

Wie bereits unter Punkt 1.1 der Begründung zur 14. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 135 ausgeführt, besteht in der gesamten Gemeinde Emstek und auch in der Ortschaft Halen eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die durch Maßnahmen der Innentwicklung allein nicht zu decken ist.

Die Ortschaft Halen eignet sich dabei insbesondere durch die Nähe zum Hauptort für wohnbauliche Zwecke. So sind gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche und administrative Einrichtungen sowie der Lebensmitteleinzelhandel in wenigen Minuten problemlos mit dem Fahrrad erreichbar. Ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Kirche und gastronomische Einrichtungen befinden sich unmittelbar in Halen. Die Ortschaft verfügt zudem über ein vielfältiges Vereinsleben und ist an den ÖPNV angebunden. Damit ist die Ortschaft sowohl für Bauwillige aus dem Ort als auch aus dem übrigen Gemeindegebiet attraktiv.

Ein Baugebiet in der Ortschaft Halen dient der Erhaltung und Entwicklung der Ortschaft Halen als Wohnstandort mit sozial stabiler Bevölkerungsstruktur und der Sicherung der Auslastung und damit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastrukturen.

Auch hat die Gemeinde Emstek bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 beschlossen, die Ortschaft Halen, neben dem Hauptort Emstek, und den Ortschaften Bühren und Höltinghausen, als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist lediglich eine kleine Fläche südlich der Bremer Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese ist aufgrund Ihrer geringen Größe nicht geeignet um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken.

Im Vorfeld der Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurden daher verschiedene Flächen auf ihre Eignung für Wohnbauzwecke geprüft. Im Einzelnen wurden folgende Bereiche in Betracht gezogen:

- Westlich Emsteker Weg
- Südlich der K 178 und westlich der Siedlung Veilchenweg
- Zwischen Südstraße und Soestenstraße
- Nördlich Lether Weg und östlich Hauptstraße
- Zwischen Soestenstraße und Zur Espelage
- Nördlich der K 178
- Baumwegstraße bis Heideweg und
- Nördlich Heideweg
- Südlich Marienstraße

Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es ist somit von ähnlichen naturschutzfachlichen Wertigkeiten auszugehen. Insbesondere die Flächen südlich der K 178 und westlich der Siedlung Veilchenweg, zwischen Südstraße und Soestenstraße sowie Nördlich der K 178 scheinen aus naturschutzfachlicher Sicht etwas geeigneter, da sich hier keine Gehölzstrukturen in den Randbereichen befinden.

Allerdings waren bei der Standortprüfung insbesondere die Vielzahl landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe in Orts- und Randlage Halen zu berücksichtigen. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Flächen sich zum Teil aufgrund der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen nicht für eine wohnbauliche Nutzung eignen. Darüber hinaus fehlte es zum Teil an der Verkaufsbereitschaft maßgeblicher Grundeigentümer und an einer fehlenden Bereitschaft zur Aufgabe von Stallanlagen. Weitere Gründe die dazu führten, dass sich Flächen nicht eignen ist die unzureichende Erreichbarkeit der Schule und Kita sowie des öffentlichen Personennahverkehrs und Einschränkungen durch vorhandene Gewerbebetriebe. Ergebnis der Prüfung war, dass die Fläche südlich der Marienstraße für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen werden soll.

## **6.2 Planinhalte - Bebauungsplan Nr. 135**

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes Halen - Südlich Marienstraße wurden verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten geprüft. Die Varianten unterschieden sich insbesondere hinsichtlich der Erschließungsstruktur und der Lage der erforderlichen Flächen für die Wasserwirtschaft. Die gewählte Variante zeichnet sich dadurch aus, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützten Wallhecken bestmöglich erhalten werden. Die im überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bietet gegenüber einer geringeren Versiegelungsrate den Vorteil, dass hier auch verdichtete Wohnformen ermöglicht werden, was einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hinsichtlich der Schonung des Schutzgutes Fläche entspricht.