

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 135
„Halen – Südlich Marienstraße“**



Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt im Ortsteil Halen bedarfsgerecht Wohnbauflächen bereitzustellen. Zudem sollen die vorhandenen dörflichen Bebauungsstrukturen städtebaulich geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 135 „Halen – Südlich Marienstraße“ aufgestellt.

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 dabei insbesondere durch die Nähe zum Hauptort und durch die vorhandene soziale Infrastruktur (Kindergarten / Schule) aus. 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.

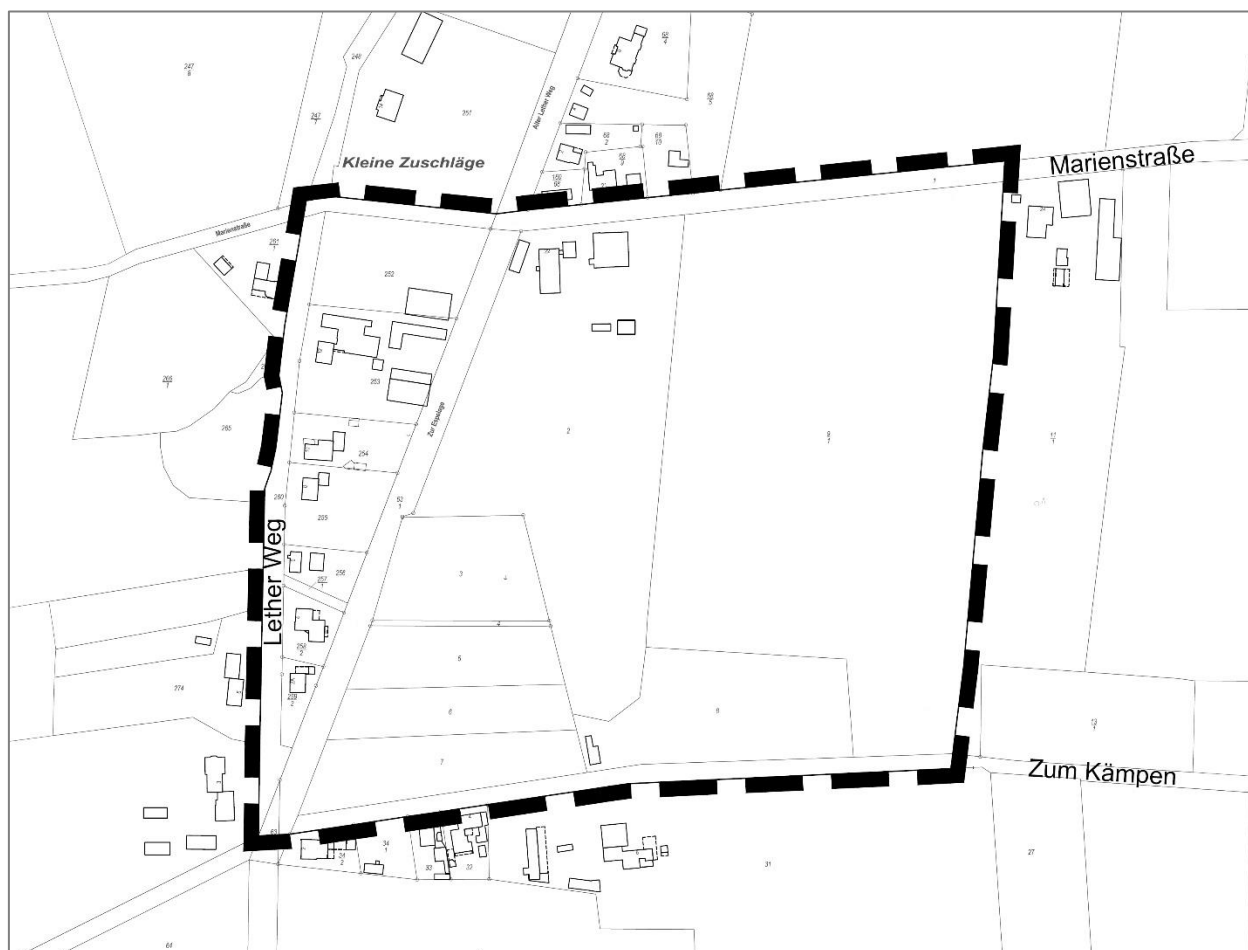
Zur bedarfsgerechten Entwicklung der Fläche werden im Bebauungsplan Nr. 135 überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Unverträgliche Nutzungen werden hierin ausgeschlossen. Um den Gebietscharakter an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen dörflichen Strukturen werden durch die Festsetzung von Dorfgebieten (MD) gem. § 5 BauNVO in ihrem Bestand gesichert. Hier werden zur städtebaulichen Beordnung ebenfalls Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie über die Festsetzungen von maximal zulässigen Vollgeschossen sowie von Gebäudehöhen geregelt. Ziel ist es, die zu erwartende Bebauung möglichst behutsam in die dörflichen Strukturen einzubinden. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit dezidiert festgelegten Längenbegrenzungen werden überdimensionale Gebäude im Plangebiet vermieden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich landschaftsbildprägende und ökologisch wertvolle Gehölzbestände. Diese sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bestmöglich erhalten werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 umfasst eine ca. 14,3 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	29.06.2022

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.

Der Landkreis Cloppenburg regt an zu prüfen, ob die festgesetzten Gebietstypen dem Planungsziel entsprechen. Planerisches Ziel der Gemeinde ist die städtebauliche Beordnung, der innerhalb des Plangebietes gelegenen Bebauung und die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Dementsprechend wurden innerhalb des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Begründung wurde entsprechend klarstellend ergänzt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg sollten zudem zusätzliche Ausführungen zur Bedarfslage in die Begründung aufgenommen werden. Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht weist der Landkreis Cloppenburg darauf hin, dass die vorhandenen Wallhecken extern zu ersetzen sind, wenn sie nicht in den kommunalen Besitz überführt werden. Sofern die geplanten Wallheckenschutzstreifen im privaten Besitz verbleiben, ist die Umsetzung und der Erhalt der Maßnahme über ein entsprechendes Monitoring sicherzustellen. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die vorhandenen Wallhecken und die geplanten Wallheckenschutzstreifen werden in den kommunalen Besitz überführt. Wallheckenabschnitte, die überplant werden, werden entsprechend ersetzt.

Die untere Naturschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass auf der Fläche, auf der die Anlage der Ersatzwallhecke geplant ist, bereits eine Wallhecke angelegt wurde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Kompensationsmaßnahme innerhalb eines anerkannten Kompensationsflächenpools, die bereits umgesetzt wurde.

Der Landkreis Cloppenburg regt zudem an, innerhalb der an den Wald angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Versiegelungen auszuschließen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Aus Sicht der Gemeinde stellt die festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche einen ausreichenden Schutz des Waldrandes dar.

Die untere Naturschutzbehörde regt zudem an, Bäume mit Vorschäden oder zu engem Stand nicht festzusetzen. Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Ein Baumsachverständiger wurde von der Gemeinde beauftragt, die vorkommenden Einzelbäume zu begutachten. Das Ergebnis wurde im Planverfahren berücksichtigt. Sollte es zukünftig zu weiteren Abgängen kommen, ist entsprechend der textlichen Festsetzungen Ersatz zu leisten.

Der Landkreis Cloppenburg weist darauf hin, dass eine Brutvogelkartierung durchzuführen ist. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Ergebnisse der Kartierung wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Zusätzlich sind zu fällende Einzelbäume auf Höhlen oder Rindenabplatzungen zu untersuchen und es ist sicherzustellen, dass Fledermäuse nicht betroffen sind. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde macht zudem drauf aufmerksam, dass sich innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen, die noch nicht umgesetzt wurden, befinden. Der Hinweis wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Hinweise zur Gestaltung der Regenrückhaltebecken und zur Eingriffsbilanzierung wurden berücksichtigt.

Die Hinweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurden im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes berücksichtigt.

Darüber hinaus weist der Landkreis Cloppenburg darauf hin, dass sich Teile des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes befinden. In der Bauleitplanung wird auf das Wasserschutzgebiet hingewiesen.

Die Hinweise zum Brandschutz werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

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 Geruchsmissions-Richtlinie sollten eingehalten werden. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es erfolgte eine Überprüfung der Geruchsmissionsituation innerhalb des Plangebietes über olfaktorische Messungen. Demnach werden die Orientierungswerte nach Geruchsmissionsrichtlinie 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 sowie der Deutsche Telekom Technik GmbH werden bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.

In einer Bürgerstellungnahme wurde angeregt, die überbaubare Fläche im Bereich der Bestandsbebauung zu erweitern. Der Anregung wurde gefolgt.

Von Seiten eines Bürgers wurde angemerkt, dass detailliertere Aussagen zur Bedarfslage in die Begründung aufzunehmen sind. Der Anregung wurde gefolgt.

Zusätzlich wurde in einer Bürgerstellungnahme angemerkt, dass die Liste der in dem Geruchsgutachten berücksichtigten Betriebe auf ihre Vollständigkeit zu prüfen ist. Der Anregung wurde gefolgt und die Untersuchung zur Geruchsmissionssituation entsprechend überarbeitet.

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.

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.

Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 wurde vom Rat der Gemeinde Emstek am 29.06.2022 beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ist dieser in Kraft getreten.

Emstek, den

.....

Bürgermeister

Verfasser

Die Ausarbeitung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 135 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