

Bekanntmachung

A 56. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Werlte Werlte-Ostenwalde – Dörfliches Wohngebiet

Der Rat der Samtgemeinde Werlte hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung der A 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Beschluss hiermit bekannt gemacht.

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km westlich der Ortslage von Werlte im Ortsteil Ostenwalde nördlich der Sögeler Straße (K 137). Im Westen und im Norden wird das Gebiet durch die Straße „Dorfanger“ begrenzt. Die genaue Planabgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Skizze (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung).

Um den Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung an der Bauleitplanung zu ermöglichen, besteht am Donnerstag, dem 09.06.2022, in der Zeit von 8.15 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Rathaus der Samtgemeinde Werlte, Marktstr. 1, Zimmer 14, 49757 Werlte, die Gelegenheit, sich über die vorgesehene Planänderung zu informieren.

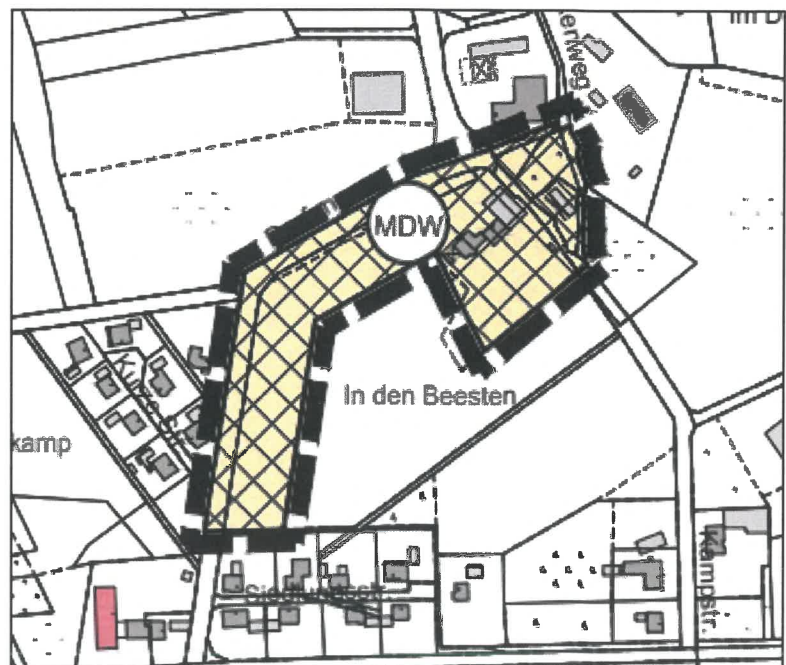
In dem Termin besteht die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der beabsichtigten Planung unterrichtet.

Diese Bekanntmachung sowie die Kurzerläuterung und der Übersichtsplan können auch im Internet unter www.sgwerlte.de > Bürger > Bürgerservice > Bauleitplanung (öffentliche Auslegung) > Flächennutzungsplan eingesehen werden.

Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

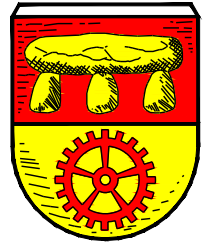
ausgehängt am:
abgenommen

24.05.2022

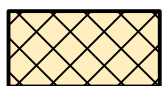
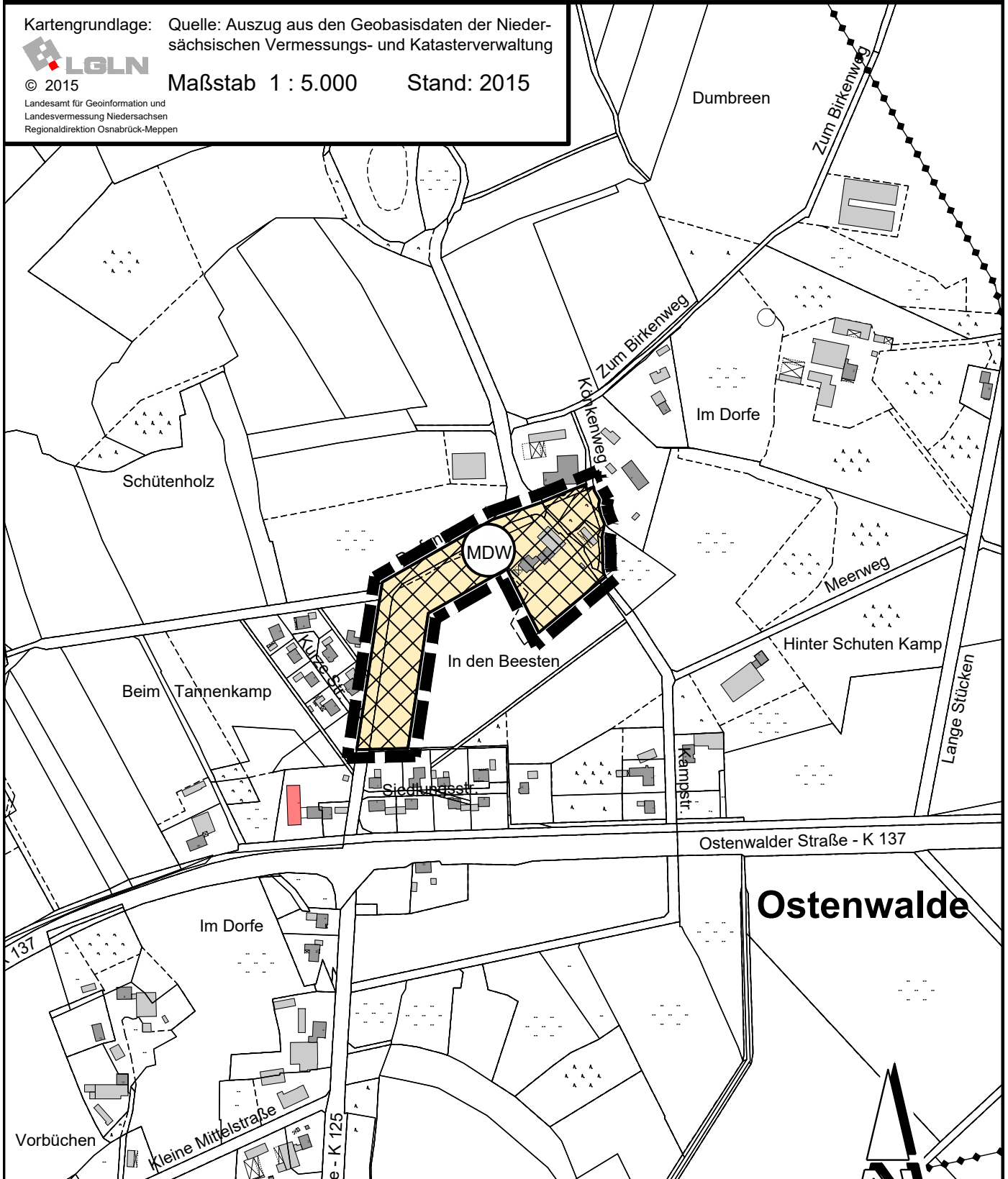




A 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Werlte (Stadt Werlte)
und
Bebauungsplan Nr. 130
"Ostenwalde - Dorfanger" der Stadt Werlte



Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-
sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2015
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



(MDW) Dorfliches Wohngebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000
Stand: 04.03.2022



Samtgemeinde Werlte, Stadt Werlte

Landkreis Emsland



A 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Werlte Bebauungsplan Nr. 130 „Ostenwalde - Dorfanger“ der Stadt Werlte

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1 Grundsätzliche Vorgaben

Das Plangebiet der A 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Werlte bzw. des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Werlte befindet sich ca. 5,0 km westlich der Ortslage von Werlte im Ortsteil Ostenwalde nördlich der Sögeler Straße (K 137). Im Westen und im Norden wird das Gebiet durch die Straße „Dorfanger“ begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Anlass und Ziel der Planung

Ostenwalde liegt in ca. 5 km Entfernung zum Hauptort Werlte und stellt trotz der Zugehörigkeit zur Stadt eine eigene soziale Einheit mit eigenen Vereinen und Gruppen dar.

In Ostenwalde wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 113 der letzte Bebauungsplan mit Wohnbaugrundstücken im Jahre 2019 ausgewiesen. Die mit diesem Bebauungsplan ausgewiesenen 10 Baugrundstücke sind bereits vollständig bebaut. In der Ortschaft stehen der Stadt keine weiteren Baugrundstücke für eine Bebauung mit Wohnhäusern zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann.

Aufgrund ihrer sozialen Bindungen werden von den jüngeren Einwohnern von Ostenwalde jedoch weiterhin Wohnbaugrundstücke vor Ort nachgefragt. Nach Auffassung der Stadt soll es Ihnen ermöglicht werden, sich vor Ort anzusiedeln. Aus diesem Grund und um den dauerhaften Bestand von Ostenwalde als eigene soziale Einheit zu sichern, ist es daher erforderlich in Ostenwalde neue Flächen für die wohnbauliche Entwicklung auszuweisen.

Der westliche Teilbereich des vorliegenden Plangebietes steht der Stadt für eine Bebauung mit neuen Wohnhäusern zur Verfügung. Im östlichen Bereich des Plangebietes (beidseitig der Kampfstraße) befindet sich eine Hofstelle die sowohl mit einem Wohngebäude als auch mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut ist. Mit der vorliegenden Planung sollen diese Flächen daher zur Entwicklung bzw. zur Absicherung

der bestehenden Wohnbaustruktur in Ostenwalde insgesamt als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die geplante Nutzung soll daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden (A56. Flächennutzungsplanänderung).

3 Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle die beidseitig der Kampstraße sowohl mit einem Wohngebäude als auch mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut ist. Die unbebauten Flächen östlich der Kampstraße stellen sich als Gehölzbestand (Eichen) dar. Die unbebauten Flächen westlich der Kampstraße werden überwiegend als Garten genutzt und sind mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Im südlichen Bereich der Hoffläche befindet sich eine private Teichanlage.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist Teil einer Ackerfläche, welche sich nach Süden fortsetzt. Südlich befindet sich die bebaute Ortslage von Ostenwalde mit überwiegend wohnbaulichen Nutzungen.

Die Westliche und nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße „Dorfanger“. Daran schließen sich westlich mit einem vollständig bebauten Wohngebiet (B.-Plan Nr. 43), einem Dorfgemeinschaftshaus, dem Sportplatz und der ehemaligen Schule weitere dörfliche Nutzungen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle und weiter nordöstlich ein weiterer landwirtschaftlich genutzter Betrieb. Daran grenzt nördlich die freie Landschaft an, die sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen darstellt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials und als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt. Die Kampstraße ist als regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) dargestellt.

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung der Flächen sind erhebliche Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete bzw. den Wanderweg nicht zu erwarten.

Ca. 90 m südlich des Plangebietes ist das hier verlaufende Bahngleis als sonstige Eisenbahnstrecke und die Sögeler Straße (K 137) als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen (auch die bebauten) fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung setzt sich nach Norden und Osten fort.

Die südlich verlaufende Sögeler Straße (K 137) ist als örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße und die parallel dazu verlaufende Bahntrasse ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, an die sich nach Süden weitere, als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft

schaft dargestellte Bereiche anschließen. Südlich, Südwestlich und westlich befinden sich als Wohnbaufläche oder Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ dargestellte Bereiche.

4 Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes, welcher bereits bebaut ist, erfolgt bereits von Osten über die Kampstraße. Der westliche Bereich des Plangebietes wird von Westen bzw. von Norden über die Straße „Dorfanger“ erschlossen.

Die Kampstraße und die Straße „Dorfanger“ haben im Süden Anschluss an die Ostenwalder Straße (K 137). Die Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsflächen ist somit gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt. Bezüglich der Oberflächenentwässerung werden die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung im Gebiet geprüft. Eine Bodenuntersuchung wird durchgeführt.

5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Verkehrslärmimmissionen (Bahnstrecke, K 137)

Südlich des Plangebietes in einem Abstand von mindestens ca. 90 m verlaufen ein Bahngleis sowie die Ostenwalder Straße (K 137). Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind auf Grund des Abstandes und der dazwischenliegenden Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche gewerbliche Immissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten

Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nördlich, östlich und südlich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Bereits im Rahmen erster Standortüberlegungen bezüglich der weiteren Wohnbauentwicklung in Ostenwalde wurde der TÜV-Nord Umweltschutz, Hamburg, beauftragt, für zwei denkbare Baugebiete Untersuchungen nach der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008) durchzuführen. Das vorliegende Plangebiet stellt dabei eine Teilfläche eines der untersuchten Gebiete dar (s. Anlage, Auszug aus dem Gutachten vom 27.04.2015).

Nach den Ermittlungen liegen im überwiegenden Bereich des vorliegenden Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 8 - 12 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,08 0,12) vor.

Damit wird der maßgebliche Immissionswert (IW) der GIRL für Wohngebiete von einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10) in Teilen des Plangebietes überschritten. Der maßgebliche Immissionswert (IW) der GIRL für Dorfgebiete (MD) von einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15) wird jedoch eingehalten.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt werden. Diese vom Bundesgesetzgeber neu geschaffene Baugebietskategorie ist im Wortlaut der GIRL (noch) nicht berücksichtigt. Die Stadt geht aber davon aus, dass eine Anwendung des in der GIRL genannten Immissionswertes von 0,15 sachgerecht wäre, um das vom Gesetzgeber im MDW gewünschte „Nebeneinander“ von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben zu ermöglichen.

Nach Auffassung der Stadt bleiben damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Unzumutbaren Geruchsbelästigungen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen würden, sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes treten vereinzelt höhere Immissionswerte auf. Dieser Bereich ist jedoch Teil der im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle und wird als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden derzeit ackerbaulich genutzte Flächen in bebaute Flächen umgewandelt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände sollen zum großen Teil erhalten bleiben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten- und Lebensgemeinschaften werden faunistische Aufnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen werden im Rahmen der Planung dargelegt und Maßnahmen, soweit erforderlich, durchgeführt.

6 Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge liegen bereits vor bzw. sind vorgesehen:

- Geruchsmissionsermittlung (Auszug)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Versickerungsuntersuchung

**A 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Werlte (Stadt Werlte)**

und

**Bebauungsplan Nr. 130
"Ostenwalde - Dorfanger"
der Stadt Werlte**

- Auszug aus dem Gutachten zu Geruchsimmissionen -

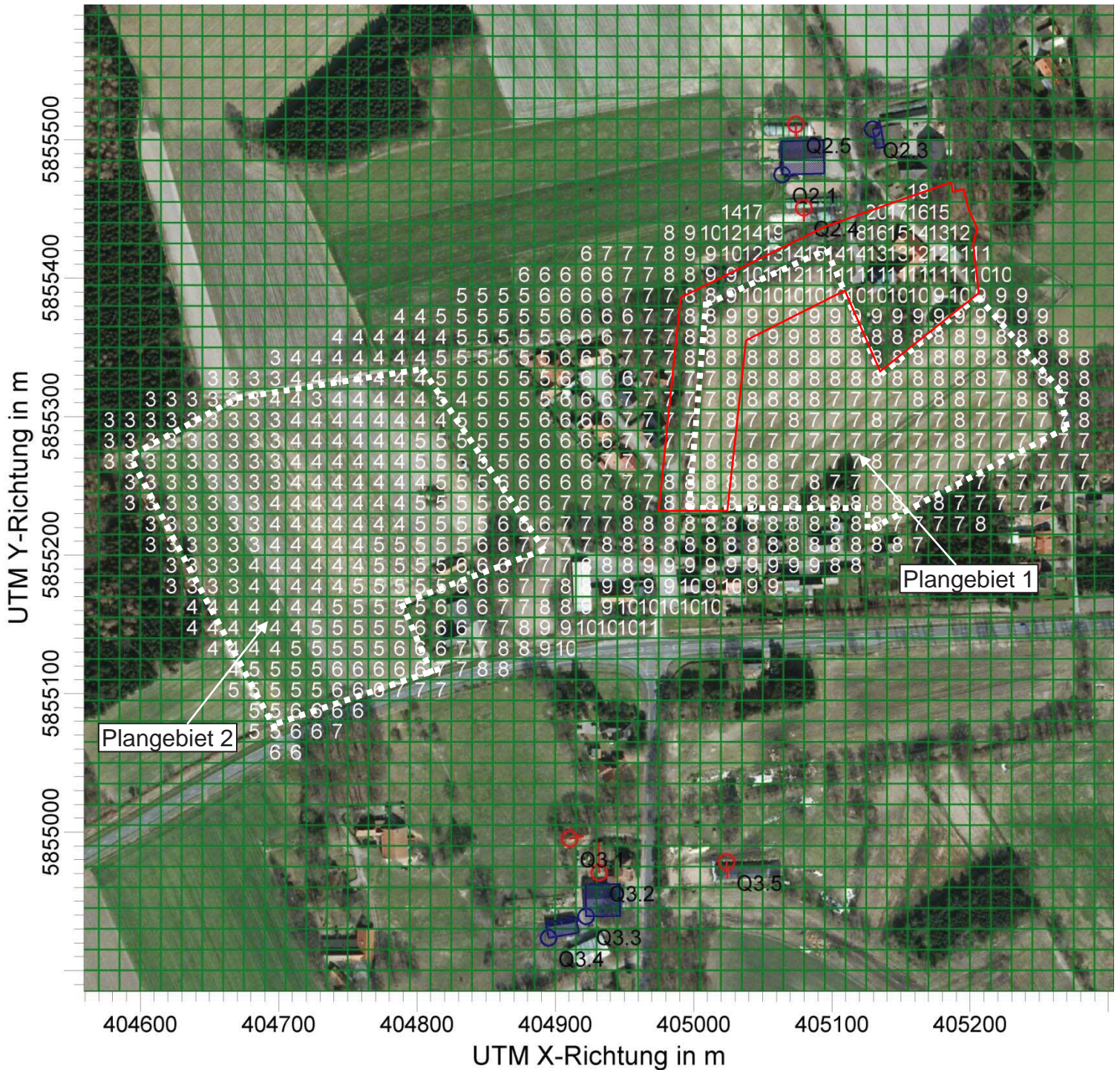


Abbildung 4: Belastungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung nach /1/ durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden (Kartengrundlage © Google).
Zur Bestimmung der Kenngrößen als relative Häufigkeiten müssen die Werte in der Abbildung mit dem Faktor 0,01 multipliziert werden.