



Änderung 45 A des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 4.7 „Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a bzw. § 10 a BauGB

1. Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.7 „Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung“ der Stadt Haselünne liegt südwestlich der Ortslage von Haselünne im Industriegebiet „Hammer Tannen“.

Nördlich verläuft die Hammer-Tannen-Straße, ca. 165 m nordöstlich verläuft die Kreisstraße 270 (K 270) und südwestlich befindet sich in ca. 150 m Entfernung der Flusslauf der Hase. Beidseitig der Fläche sind Gewerbebetriebe vorhanden. Das Plangebiet selbst ist unbebaut und gehört mit den überwiegenden Flächen zum Überschwemmungsgebiet der Hase.

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanerweiterung umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 A ist nahezu identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet ansässigen Technologieunternehmens. Eine Erweiterung des Betriebes ist nur östlich angrenzend zum Betriebsgelände möglich, da die übrigen angrenzenden Flächen bereits durch andere Gewerbebetriebe genutzt werden.

Diese angedachte Entwicklungsfläche ist jedoch Bestandteil des Überschwemmungsgebietes der Hase. Aus diesem Grund hat die Stadt Haselünne am 23.04.2019 einen Antrag auf Erteilung einer ausnahmsweisen Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) gestellt. Demnach kann eine Bauleitplanung innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ausnahmsweise zulässig sein, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Diese Voraussetzungen (Festsetzung einer Mindesthöhe für den Fertigfußboden, Hinweis auf wasserbehördliche Genehmigung, Ausgleich des Stauraums) können mit der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt werden, so dass der Landkreis am 27.04.2020 eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt hat.

Planungsrechtlich war das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, so dass die geplante Nutzung nur mit Hilfe einer Bauleitplanung realisiert werden kann.

Ziel und Zweck der Planung ist daher die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche zu Gunsten einer Betriebserweiterung für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Wirtschaft.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermins am 04.02.2021 im Rathaus der Stadt. Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen des Erörterungstermins keine Anregungen ein.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 18.01.2021. 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 04.02.2021 aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung hat der Landkreis Emsland darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden sollten.

Dieser Anregung wurde gefolgt und Einzelhandelsbetriebe wurden ausgeschlossen.

Des Weiteren wurde vom Landkreis auf das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase hingewiesen. Das Ergebnis der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG müsse in die Abwägung eingestellt werden. Es genüge nicht, auf das Ergebnis des Wasserrechtsverfahrens lediglich hinzuweisen.

Der Anregung wurde gefolgt und das Ergebnis der Ausnahmegenehmigung in die Abwägung eingestellt. Die Nebenbestimmungen, die in der Ausnahmegenehmigung formuliert sind, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Hinweise gab es zu einer Altlastenverdachtsfläche außerhalb des Plangebiets.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zu der Altlastenfläche liegen Untersuchungen vor. Vorsorgliche Hinweise zu Grundwasserhaltungen und -entnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Landkreis hat darüber hinaus erklärt, dass eine Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sind.

Dieser Hinweis wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim hat die Planung begrüßt, gibt aber zu bedenken, dass Gewerbe-/Industriebetriebe grundsätzlich nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden sollten.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungen aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben, dass bei Festsetzung der ermittelten Emissionskontingente im Plangebiet an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung die Immissionswerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Die festgesetzten Kontingente sind dabei für den Betrieb ausreichend bemessen. Nutzungskonflikte werden somit von vornherein vermieden.

Das Gewerbeaufsichtsamt hat darauf hingewiesen, dass Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen eine schalltechnische Berechnung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchzuführen ist.

Der Hinweis wurde berücksichtigt und im Zuge der vorliegenden Planung wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt.

Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurde der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.02.2022 bis 21.03.2022 ausgelegt. Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben:

Der NABU Emsland/Grafschaft Bentheim hat folgende Bedenken und Anregungen eingereicht:

1. Dass die umweltbezogenen Stellungnahmen nicht öffentlich ausgelegt worden sind, ist ein Verfahrensfehler.

Der Inhalt der umweltbezogenen Stellungnahmen wurde bereits in der Bekanntmachung zusammengefasst, so dass dem Leser der Bekanntmachung die Informationen aus den umweltbezogenen Stellungnahmen bekannt waren. Ziel der Auslegung dieser Stellungnahmen wäre gewesen, dass die Öffentlichkeit über die Inhalte aus den Stellungnahmen informiert wird. Dieser Hinweispflicht wurde mit der Bekanntmachung nachgekommen, so dass kein Verfahrensfehler vorliegt.

2. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wo und mit welchen Maßnahmen die Stadt Haselünne das Stauraumguthaben erzielt hat.

Die Begründung wurde um dieses Thema ergänzt.

3. Es fehlt eine FFH-Vorprüfung.

Die Verkehrsanlagen befinden sich nordwestlich der entstehenden bzw. bestehenden Gebäude. Diese Gebäude sind an ihrer, dem FFH-Gebiet zugewandten, Rückseite geschlossen. Aus diesen Gründen ist das in einer Entfernung von 130 m befindliche FFH-Gebiet mit den in der Abstandsfläche vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ausreichend abgeschirmt. Eine FFH Vorprüfung ist daher nicht erforderlich und wurde von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auch nicht gefordert.

4. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mangelhaft (Art der Erhebung, fehlende CEF-Maßnahmen, falsche Bewertung der Verbotstatbestände (EuGH-Urteile)).

Die Datenerfassung aufgrund der durchgeführten Erhebungen werden als ausreichend bewertet. Beanstandungen durch die untere Naturschutzbehörde hat es hierzu nicht gegeben.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden mit den formulierten Maßnahmen zur Vermeidung alle maßgeblichen Punkte des § 44 (1) Nr. 1-3 ausgeschlossen. Im von Fledermäusen stärker beflogenen Pufferbereich des Untersuchungsgebiets (mittlere Bedeutung als Fledermauslebensraum) wurden zudem keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfasst. Daher ist nach Aussage des Gutachters eine Formulierung von CEF-Maßnahmen zum "Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" nicht erforderlich. Um einen Puffer zwischen Plangebiet und der angrenzenden Freifläche zu erreichen wurde im Bebauungsplan eine Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern ergänzt.

Die Bewertung der Verbotstatbestände wurde von der Stadt auch unter Berücksichtigung der EuGH Urteile als ausreichend und korrekt bewertet. Diese Bewertung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert.

5. Es wird eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben über die Lärmbelastung hinaus geben.

Das Thema der Kumulierung wurde um die Punkte Lebensraumverlust und Biotopverbund ergänzt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass die externen Aufforstungsmaßnahmen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe führen dürfen.

Im Bereich der Flächen, die für die Aufforstung genutzt werden sollen, sind bereits Waldflächen vorhanden. Durch die Aufforstungsmaßnahme erfolgt eine Arrondierung der bestehenden Flächen. Zusätzliche Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe sind daher durch die Aufforstungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Forstwirtschaft) hat erklärt, dass die überplante Waldfläche mindestens in einem Verhältnis 1:1, möglichst im unmittelbaren Einzugsbereich, ausgeglichen werden sollte. Außerdem sollten bauliche Anlagen im Planungsbereich aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum westlich des Plangebietes angrenzenden Wald einhalten.

Die überplante Waldfläche wird in einem Verhältnis von 1:1 ersetzt und befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Plangebiets. Die Verkehrssicherungspflicht des östlich angrenzenden Gehölzbestandes liegt bei der Stadt. Da die Stadt die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht selbst in der Hand hat, wird ein Abstand mit der Baugrenze von 5 m zum Gehölzbestand als ausreichend bewertet.

Der Gewässerkundliche Landesdienst hat aufgrund der Überplanung des Überschwemmungsgebietes darauf hingewiesen, dass der Ausgleich ortsnah und lamellengleich erfolgen muss. Zudem sei das vorhandene und dann ggf. verbleibende "Stauraumguthaben" der Stadt Haselünne anzugeben.

Der durch das Plangebiet verlorengelende Hochwasserrückhalteraum wird über das durch den Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (Untere Wasserbehörde), formell anerkannte Stauraumguthaben der Stadt Haselünne ausgeglichen. Die Stadt Haselünne verfügt über ein ausreichendes Stauraumreservevolumen. Der Ausgleich über die Höhenlamellen wird abschließend im Rahmen der wasserbehördlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG festgelegt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, gab den Hinweis, dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn von Bauarbeiten eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim hat die Planung begrüßt und ihre Anregung wiederholt, dass Gewerbe- und Industriebetriebe grundsätzlich nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden sollten.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht eine mit Gehölzen bestandene Fläche verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Eine Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser ist aufgrund des Altstandortes ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008) nicht zulässig, es sei denn, das Wasser wird wiederkehrend auf mögliche Verunreinigungen untersucht und seine gefahrlose Verwendung anhand eines entsprechenden Gutachtens nachgewiesen. Eine Grundwasserentnahme zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Auswirkungen auf das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase werden durch den Ersatz des verlorengehenden Hochwasserrückhalteriums über das Stauraumguthaben der Stadt Haselünne kompensiert.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Der zugunsten der Planung zu rodende Wald wird an anderer Stelle ersetzt.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch eine Ersatzaufforstung auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Durch diese Ersatzaufforstung bzw. Kompensation wird neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht zu erwarten sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird zudem durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) können die Lärmemissionen des Plangebietes so kontingentiert werden, dass an der nächstgelegenen maßgeblichen Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe, nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass benachbarte Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Wie die Beurteilung der Umweltbelange zeigt, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Der zugunsten der Planung zu rodende Wald wird an anderer Stelle ersetzt.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können auf der zur Verfügung stehenden externen Kompensationsfläche durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen. Durch eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern wird ein Grünstreifen als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft ergänzt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Eine Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser ist aufgrund des Altstandortes ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008 nicht zulässig, es sei denn, das Wasser wird wiederkehrend auf mögliche Verunreinigungen untersucht und seine gefahrlose Verwendung anhand eines entsprechenden Gutachtens nachgewiesen. Eine Grundwasserentnahme zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Auswirkungen auf das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase werden durch den Ersatz des verlorengehenden Hochwasserrückhalteraums über das Stauraumguthaben der Stadt Haselünne kompensiert.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der Festsetzung der Emissionskontingente (LEK) nicht zu erwarten.

Unzumutbare Immissionen durch Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Gehölzanpflanzungen auf den Ersatzflächen (Bindung von CO₂) sowie die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange, als die dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden. Der Rat der Stadt Haselünne hat daher die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 A und den Bebauungsplan Nr. 4.7 „Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung“ beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister