



Änderung 42 A des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 16.7 „Gewerbegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung“

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

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.7 „Industriegebiet Hammer Tannen II, 2. Erweiterung“ der Stadt Haselünne liegt südwestlich der Ortslage von Haselünne zwischen den Industriegebieten Hammer Tannen I und II. Südöstlich angrenzend befindet sich die Hammer-Tannen-Straße und nordöstlich angrenzend verläuft die Ortsentlastungsstraße (K 270). Ca. 300 m nordwestlich verläuft die Hammer Straße (K 223) von Südwesten nach Nordosten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha ist beinahe identisch mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 42 A.

Südlich und westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Industriegebiet „Hammer Tannen II“. In diesem Gebiet ist ein großes ortsansässiges Unternehmen (Großkonditorei) vorhanden. Dieser Betrieb hat Erweiterungsbedarf angemeldet. Eine Erweiterung des Betriebes ist nur östlich angrenzend zum Betriebsgelände möglich, da die übrigen angrenzenden Flächen des bestehenden Industriegebietes bereits bebaut sind.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Restwaldfläche, die in der Perspektivplanung der Stadt bereits für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes eingeplant ist. Als Ersatz werden an einem anderen Standort neue Waldflächen angelegt bzw. bestehende Waldflächen naturschutzfachlich aufgewertet.

Planungsrechtlich ist 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 Industriegebietsfläche 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 29.04.2021 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 09.04.2021. Die betroffenen Behörden und sonsti-

gen 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 29.04.2021 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 die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen.

Auf die Risikogebiete wird in den Bauleitplänen hingewiesen. Eine Auseinandersetzung mit dem Risikogebiet gemäß § 78b WHG erfolgte im Rahmen der Begründung.

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

Dieser Hinweis wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Weitere Hinweise gab es zu Altlastenverdachtsflächen außerhalb des Plangebiets.

Die Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zu den Altlastenflächen liegen Untersuchungen vor. Vorsorgliche Hinweise zu Grundwasserhaltungen und -entnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Fachbereich Straßenbau des Landkreises gab einige Anregungen aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Kreisstraße 270, die im Wesentlichen bei der Planung berücksichtigt werden konnten.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim hat die Planung begrüßt, gab 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 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat erklärt, dass die Bodenfunktionen im Plangebiet bewertet werden müssten und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen möglichst vermieden werden sollten.

Das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht behandelt und Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Forstwirtschaft) hat erklärt, dass die überplante Waldfläche mindestens in einem Verhältnis 1:1, möglichst im unmittelbaren Einzugsbereich, ausgeglichen werden sollte.

Der Anregung wird gefolgt und der Wald mindestens im Verhältnis 1 : 1 ersetzt.

Die Westnetz GmbH hat auf im Plangebietsrand bestehende Versorgungsleitungen hingewiesen.

Die Hinweise zu den bestehenden Versorgungsleitungen wurden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurden die Bauleitplanungen mit Begründungen 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 dieser 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. Waldrodungen vor Satzungsbeschluss – Verlust von Leitlinien für Fledermäuse.

Die beschriebene Leitstruktur ist aufgrund der Umsetzung rechtskräftiger Bebauungspläne nicht mehr vorhanden und es kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse andere Leitstrukturen östlich und westlich des Gewerbestandortes in Anspruch nehmen. Der im Plangebiet beseitigte Wald wird an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt bzw. es wurden zum Teil bereits umgesetzte Ersatzflächen in Anspruch genommen.

3. Thematisierung von Vorsorgemaßnahmen aufgrund der Lage des Plangebiets im Risikogebiet gem. § 78b WHG fehlt in den Unterlagen.

Um dem Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Höhe des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 18,00 m NHN betragen muss.

Im Bebauungsplan wird zudem auf das Risikogebiet der Hase hingewiesen. Im Anlagengenehmigungsverfahren können dann im Falle des Vorkommens von wassergefährdenden Stoffen entsprechende Auflagen formuliert werden.

4. Es fehlt eine FFH-Vorprüfung.

Erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch das Plangebiet aufgrund der Vorbelastung und des Abstandes nicht zu erwarten und eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich. Zudem wurden vom Landkreis Emsland als Untere Naturschutzbehörde bezüglich der vorliegenden Planung keine Bedenken vorgetragen.

5. Die Bewertung des Kiefernwaldes im Zuge der Eingriffsregelung ist fehlerhaft.

Im Zuge der Bauleitplanung südwestlich und nordöstlich der Ortsentlastungsstraße wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland bzw. der unteren Waldbehörde die Inwertsetzung der vorhandenen Waldfläche abgestimmt. Aufgrund der Lage der Waldfläche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorhandenen

Gewerbegebietsflächen wurde anstatt des Wertfaktors 5 WF der Wertfaktor 4 WF abgestimmt. Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist diese Vorgehensweise durch die entsprechenden Fachbehörden des Landkreises nicht beanstandet worden.

6. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mangelhaft (Alter der Erhebungen, Art der Erhebung, fehlende CEF-Maßnahmen).

Fünf Jahre alte Erhebungsdaten stellen den Grenzbereich der Datenaktualität dar und können daher noch verwendet werden.

Die Art der Datenerfassung wurde durch die untere Naturschutzbehörde nicht beanstandet.

Es bestehen Ausweichverbindungen über weiter westlich des Gewerbegebiets gelegene Gehölzbestände, die mit weniger dichtem Wald und im Gehölz gelegenen Gewässern eine im Vergleich mindestens gleichsam gute "Route" zwischen den FFH-Gebietsteilen darstellt. Auch die Straße „Am Wall“ kann mit ihren Altbaumbeständen als alternative Leitlinienstruktur bewertet werden. CEF-Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7. Es wird eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben über die Lärmbelastung hinaus geben (Waldverlust).

Die Auswirkungen des Waldverlustes sind in der Begründung dargelegt.

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

Der Landkreis hat ausgeführt, dass die in der Artenschutzprüfung aufgeführten CEF-Maßnahmen durchzuführen sind.

Die CEF-Maßnahmen sind als Hinweis im Bebauungsplan enthalten und werden durchgeführt.

Der Landkreis hat zudem darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Ersatzaufforstungen im Vorfeld der Holznutzung bzw. Umwandlung durchzuführen sind.

Ein Teil der Ersatzaufforstungen wurde bereits umgesetzt. Die noch fehlenden Aufforstungen werden zeitnah erfolgen.

Der Bereich Straßenbau des Landkreises hat darauf hingewiesen, dass der geplante Graben für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes außerhalb der 20 m Bauverbotszone anzulegen ist.

Der geplante Graben soll, wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4. 4 „Industriegebiet Hammer Tannen“, 1. Erweiterung bereits umgesetzt, innerhalb der festgesetzten Grünfläche innerhalb der Bauverbotszone angelegt werden. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird beim Landkreis gestellt.

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.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat seine Anregung wiederholt, dass die Bodenfunktionen im Plangebiet bewertet werden müssten und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen möglichst vermieden werden sollten.

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 angrenzenden Wald einhalten.

Die Ersatzaufforstungen erfolgen in einem Verhältnis von 1:1 innerhalb des Stadtgebiets von Haselünne. Im Bereich des Plangebiets ist nach Umsetzung der Planung kein Wald mehr vorhanden, sodass ein Waldabstand nicht erforderlich ist.

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. Aus der Vergangenheit sind der Stadt jedoch keine Probleme hinsichtlich Kampfmittelfunde bekannt. Aus diesem Grund soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine Auswertung alliierter Luftbilder erfolgen.

Die Westnetz GmbH hat ihre Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen in Plangebietsrandlage wiederholt.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz und der Gewässerkundliche Landesdienst haben auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten verwiesen.

Im Bebauungsplan wird auf das Risikogebiet hingewiesen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Durch die geplante Festsetzung eines Industriegebietes 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 Waldfläche 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 der in der Nähe vorhandenen Altablagerungen Haselünne, Hammer Str. (EVA Nr. 454 019 4 013) und 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.

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 Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Durch den Waldersatz 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) oder durch Verkehrslärmimmissionen 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 Umweltprüfung gezeigt hat, 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 den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

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

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 der in der Nähe vorhandenen Altablagerungen Haselünne, Hammer Str. (EVA Nr. 454 019 4 013) und 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.

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

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch den Waldersatz, den 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 in der Begründung und insbesondere im Umweltbericht 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. 42 A und den Bebauungsplan Nr. 16.7 „Industriegebiet Hammer Tannen, 4. Erweiterung“ beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister