



## Änderung 17 A des Flächennutzungsplanes

### Bebauungsplan Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“

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

#### 1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“ der Stadt Haselünne liegt ca. 1,7 km südwestlich der Stadtmitte westlich des bestehenden Industriegebietes „Hammer Tannen I“.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hammer Straße (K 223) und westlich des Plangebietes verläuft die Ortsentlastungsstraße (K 270). Das Plangebiet wird im Südosten von der Industriestraße begrenzt.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung 17 A ist bis auf einen ca. 50 m breiten Streifen im Osten mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes identisch. Dieser Streifen ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung, da er bereits als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Anlass der Planung war, dass in der Stadt Haselünne ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht, der sich durch das Vorliegen mehrerer Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken manifestiert. Des Weiteren wollen sich mehrere Betriebe im direkt östlich angrenzenden Industriegebiet erweitern. Dieses kann den Betrieben im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke mit Hilfe der oben genannten Planung ermöglicht werden.

Um für die bestehenden angrenzenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und im geringen Ausmaß auch Ansiedlungen von neuen gewerblichen Betrieben zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes erforderlich.

Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich ist eine gewerbliche Nutzung in der Regel ohne Bauleitplanung nicht zulässig. Im Plangebiet soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Flächen die im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 17 A als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

#### 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 17.11.2015 im Rathaus der Stadt. Von den Bürgern gingen im Rahmen des Erörterungstermins keine Anregungen ein.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 05.11.2015 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 24.11.2015 aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung hat der Landkreis Emsland darauf hingewiesen, dass eine Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sind.

Dieser Hinweis wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Des Weiteren wies der Landkreis auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraßen und auf Emissionen durch Straßenverkehr hin.

Dieser Hinweis wurde in der Weise berücksichtigt, dass die Bauverbots- und Baubeschränkungszone nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Weitere Hinweise gab es zu einer Altlastenverdachtsfläche und zu einer Fläche, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises registriert ist.

Aufgrund der vom Landkreis mitgeteilten Hinweise wurde eine Untersuchung beauftragt, mit der geklärt werden sollte, ob aufgrund der Altlastenstandorte eine Gefährdung über den Schadstofftransfer mit dem Grundwasserabstrom für das Plangebiet besteht. Ergebnis der Untersuchung war, dass für das Plangebiet eine Gefährdung über einen Schadstofftransfer aus der Altablagerung „Haselünne Hammer Straße“ und des Altstandortes „ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex“ nicht zu besorgen ist. Vorsorglich wurden Hinweise zur Grundwassernutzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim hat die Planung begrüßt und darauf hingewiesen, dass ein Industriegebiet oder ein eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen werden sollte.

Das Plangebiet dient im Wesentlichen den Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe. Diese Betriebe entsprechen den zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes. Aus diesem Grund entspricht die geplante Gewerbegebietesfestsetzung dem Bedarf an zukünftig zu erwartenden Nutzungen.

Die Niedersächsischen Landesforsten gaben den Hinweis auf die erforderliche Ersatzaufforstung.

Dieser Hinweis wurde im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz hat auf das nördlich des Plangebiets liegende FFH Gebiet untere Haseniederung hingewiesen.

Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, da die Kreisstraße 223 zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet verläuft. Emissionen, die erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben könnten, sind aus dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Gewerbeaufsichtsamt hat angeregt, zum Schutz der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schützenswerten Nutzungen, Emissionskontingente festzusetzen.

Dieser Anregung wurde gefolgt.

## Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurden die Bauleitpläne mit Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.03.2022 bis 26.04.2022 ausgelegt. Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben:

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

1. Dass das Gutachten über die Gefährdung durch Schadstofftransfer nicht öffentlich ausgelegt worden ist, ist ein Verfahrensfehler.

Die Ergebnisse aus der Gefährdungsabschätzung vom 14.12.2018 des Gutachters zu dem Thema, ob sich Altlastenverdachtsflächen, die außerhalb des Plangebiets liegen, auf das Plangebiet auswirken können, sind ausreichend in der Begründung dargelegt. Es handelt sich daher nicht um einen Verfahrensfehler.

2. Dass veraltete umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt haben, ist ein Verfahrensfehler.

Eine erneute Beteiligung hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB stattgefunden. Aus dieser Beteiligung liegen aktuelle Stellungnahmen vor und es sind keine neuen oder zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf den Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts hervorgegangen. Ein Verfahrensfehler liegt auch diesbezüglich nicht vor.

3. Das Planungserfordernis ist unzureichend begründet.

Das Planungserfordernis wurde mit der Erweiterungsabsicht bestehender Betriebe ausreichend begründet.

4. Thematisierung der Lage des Plangebiets im Risikogebiet gem. § 78b WHG fehlt in den Unterlagen.

Im südlichen Plangebiet sind nur kleine Flächenanteile im Risikogebiet gemäß § 78b WHG gelegen. Darauf wird nachrichtlich im Bebauungsplan hingewiesen.

5. Es fehlt eine FFH-Vorprüfung.

Eine FFH Vorprüfung ist aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch den großflächigen Gewerbe- und Industriestandort nicht erforderlich und wurde von der zu-ständigen unteren Naturschutzbehörde auch nicht gefordert.

6. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mangelhaft (zu wenige Begehungen).

Bei der Kartierung aus 2021 handelte es sich um eine Aktualisierung einer bereits 2016 umfangreich durchgeführten Kartierung des Büro Sinning. Da sich die damaligen Ergebnisse durch die 4 Begehungen bestätigt haben, ist die reduzierte Anzahl an Begehungen angemessen und ausreichend und wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde auch nicht beanstandet bzw. im Vorfeld mit ihr abgestimmt.

7. Fehlerhafte Bewertung des Kiefernwaldes im Zuge der Eingriffsregelung.

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.

8. 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.

9. Eine Durchgrünung des Gewerbegebietes sollte sichergestellt werden.

Das Gewerbegebiet wird sich weiterentwickeln, wie bisher auch. Im Bestand ist zu sehen, dass die Flächen, die nicht versiegelt werden dürfen, einer Grüngestaltung zugeführt wurden. Im Gebiet werden sich überwiegend bestehende Betriebe weiterentwickeln. Aus diesem Grund wurde auf weitergehende Festsetzungen hinsichtlich einer Grüngestaltung im Gewerbegebiet verzichtet.

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. Anlieger sollten vorab informiert werden.

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.

Der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz hat auf die Lage in einem Gebiet, für das nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und das bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [ $HQ_{\text{extrem}}$ ] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden könnte, hingewiesen.

Im südlichen Plangebiet ist nur eine kleine Fläche als HQ extrem ermittelt worden. Ein entsprechender Hinweis dazu wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass im Falle einer Bebauung in diesem Bereich dem Hochwasserschutz Rechnung getragen werden kann.

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 empfohlen, im Plangebiet Wohnnutzungen auszuschließen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die Stadt hat sich dazu entschieden, diese Ausnahme im Bebauungsplan nicht auszuschließen. Damit bleibt die Möglichkeit für Ge-

werbebetriebe, für deren Betriebsabläufe die ständige Anwesenheit eines Betriebsleiters erforderlich ist, eine entsprechende Wohnung einzuplanen.

Die IHK gab außerdem 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.

Die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ankum, kritisierten die Herleitung der Höhe des erforderlichen Waldersatzes.

Gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Emsland als Untere Waldbehörde kann der vorhandene Wald aufgrund seiner Lage inmitten umgebender Gewerbegebietsflächen im Verhältnis 1 : 1 ersetzt werden. Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der Waldfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde über die Bewertung der Fläche nach dem Städtetagmodell ermittelt. Die vorhandene Waldfläche wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland aufgrund ihrer Lage mit dem Wertfaktor 4 WF bewertet. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit wird als Ausgleich für die verlorengehende Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes durch Waldumbaumaßnahmen kompensiert. Die dafür zur Verfügung gestellten Waldflächen wurden mit dem Landkreis abgestimmt und die erforderlichen Waldumbaumaßnahmen mit der Inwertsetzung wurden vom Landkreis (Untere Waldbehörde) erarbeitet. Der Waldersatz und die Inwertsetzung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion sowie die erforderlichen Waldumbaumaßnahmen wurden vom Landkreis Emsland als Untere Waldbehörde nicht beanstandet.

### **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 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 un bebauter 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 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet 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 nachgewie-

sen. 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 sich die nächstgelegene maßgebliche Wohnnutzung nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich des Plangebietes befindet. 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 (Kap. 5 der Begründung) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Der zugunsten der Planung zu rodende Wald ist an anderer Stelle zu ersetzen.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewert-

tet 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 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes 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 ( $L_{EK}$ ) nicht zu erwarten.

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Gehölzanpflanzungen auf den Ersatzflächen (Bindung von  $CO_2$ ) sowie die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, 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. 17 A und den Bebauungsplan Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“ beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister