



Änderung 46 A des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet – südlich des Haverbecks“ Ortsteil Klosterholte

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

1. Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet – Südlich des Haverbecks“ liegt ca. 5,9 km südwestlich der Stadtmitte von Haselünne im Ortsteil Klosterholte. Das Gebiet wird im Norden von der Straße „Haverbeck“ (K 238) und im Süden bzw. Südosten vom Bawinkler Bach begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha und befindet sich im Bereich eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet – Südlich des Haverbecks“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 46 A.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit seinen baulichen Anlagen sowie den dazugehörigen Stell- und Lagerflächen.

Das Plangebiet wird vollständig von den Nutzflächen des Betriebes eingenommen. Ca. die Hälfte des Geländes ist durch Gebäude, Lagerflächen und -plätze sowie Ausstellungsflächen versiegelt bzw. bebaut.

Der bestehende und genehmigte Betrieb hat sich im Laufe der Zeit von einem reinen Gartenbaubetrieb zu einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb entwickelt. Eine wirtschaftlich auskömmliche Weiterentwicklung des Betriebes ist nur im Bereich Garten- und Landschaftsbau sinnvoll möglich, so dass die zukünftige Entwicklung des Betriebes in diesem Fachgebiet erfolgen soll.

Die zukünftige weitere Entwicklung eines derartigen Gewerbes ist jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht mehr möglich.

Gegenstand der Planung ist daher vorrangig die bauleitplanerische Absicherung des bestehenden Betriebes. Gleichzeitig soll eine Entwicklung des Betriebes am bestehenden Standort für die Zukunft ermöglicht bzw. gesichert werden. Um dieses zu erreichen, sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 10.08.2021 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 16.07.2021. 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 10.08.2021 aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung hat der Landkreis Emsland darauf hingewiesen, dass die Art der Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden muss. Außerdem müsse das Einzelhandelskonzept der Stadt beachtet werden.

Diesen Anregungen wurde gefolgt und im Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt beachtet.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat hinsichtlich möglicher Kampfmittel im Plangebiet eine Luftbildauswertung empfohlen.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim hat keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Sie hat die Empfehlung ausgesprochen, das Unternehmen nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich zu belasten.

Im Rahmen der Planung wurden im Plangebiet Emissionskontingente derart festgesetzt, dass die Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Diese wurden in Abstimmung mit dem Unternehmen festgelegt.

Die Landwirtschaftskammer hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe liegt.

Das Gutachten zu den landwirtschaftlichen Immissionen hat ergeben, dass Geruchshäufigkeiten von 8% bis 19% der Jahresstunden im Plangebiet vorliegen. Aufgrund des Übergangsbereichs zum Außenbereich können Geruchshäufigkeiten von 19 % im nördlichen Plangebiet jedoch als zumutbar bewertet werden.

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 24.03.2022 bis 29.04.2022 ausgelegt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

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

Vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurde darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, da die Luftbilder bisher nicht ausgewertet worden sind.

Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat eine Klärung der Frage gefordert, welcher Immissionswert für das Planungsgebiet und somit auch für mögliche zukünftige Entwicklungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe selbst gelten soll. Sollten abweichende Immissionswerte gelten, müssten diese auch für mögliche Entwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe selbst gelten, ggf. einhergehend mit immissionsmindernden Maßnahmen. Diese Festsetzung müsse in die Begründung als Hinweis aufgenommen werden.

Wie im Gutachten der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH dargelegt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe bereits durch die Wohnbebauung in der Ortslage Klosterholte eingeschränkt. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch das vorliegend ausgewiesene Gewerbegebiet daher in ihrer Entwicklung nicht weiter eingeschränkt. Die jetzt bestehenden landwirtschaftlichen Immissionen im Planungsgebiet sind nach Auffassung der Stadt weiterhin hinzunehmen. Durch den Ausschluss von Betriebswohnungen im nördlichen Plangebiet (GE 1) ist der hier gegenüber dem Richtwert erhöhte Geruchsbelastung ausreichend Rechnung getragen, so dass es aufgrund der Planung zu keinen Einschränkungen von landwirtschaftlichen Betrieben kommt. Ein besonderer Hinweis bezüglich der Immissionswerte, bezogen auf die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe, ist daher nach Auffassung der Stadt nicht erforderlich.

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 in Teilbereichen zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen eine Weidefläche und eine Baumschulfläche 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 zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

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

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch die Festsetzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Durch zusätzliche Anpflanzungen wird im Plangebiet 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 die Grenzwerte gemäß TA Lärm an der nächstgelegenen maßgeblichen Wohnnutzung unterschritten 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 die benachbarte Wohnnutzung angemessen berücksichtigt wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsimmissionen im Plangebiet durch Tierhaltungsanlagen liegen im Plangebiet bei IW 0,8-0,19 (entspricht wahrnehmbaren Gerüchen an 8 bis 19 % der Jahresstunden). Der Immissionswert gemäß GIRL von 0,15 für Gewerbegebiete wird im nördlichen Teilbereich (GE1) des Plangebietes überschritten. Das Plangebiet ist keilförmig zugeschnitten und wird zum Norden hin schmaler. Im überwiegenden Plangebiet (südlicher Bereich) wird der Immissionswert von 0,15 eingehalten bzw. unterschritten. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, so dass der Bereich im Norden als Übergangsbereich zum Außenbereich gewertet werden kann. Aus diesem Grund kann in diesem Bereich die Überschreitung bis zu 19 % der Jahresstunden hingenommen werden. Betriebsleiterwohnungen werden in dem Bereich jedoch ausgeschlossen.

Erhebliche Beeinträchtigungen 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 früh-geschichtliche 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.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

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

Unzumutbare Immissionen aufgrund von Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der Randlage zum Außenbereich und der dörflichen Vorprägung kann eine Überschreitung des Immissionswertes von 0,15 auf 0,19 im nördlichen Teilbereich des Plangebietes hingenommen werden. In diesem Bereich werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Unzumutbare Immissionen durch Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Anpflanzungen im Plangebiet (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. 46 A und den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet – südlich des Haverbecks“, Ortsteil Klosterholte, beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister