



Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „GEWERBEGEBIET LEHRTE 2“

Stand: Satzung

Fassung vom: 08.12.2020

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	6
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	<i>6</i>
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>7</i>
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen.....</i>	<i>7</i>
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen.....</i>	<i>7</i>
3.2.5 <i>Hinweise</i>	<i>10</i>
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.9 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	16
5. UMWELTBERICHT	17
5.1 EINLEITUNG	17
5.1a <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i>	<i>17</i>
5.1b <i>Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.....</i>	<i>18</i>
5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
5.2a <i>1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</i>	<i>19</i>
5.2a.aa) Untersuchungsgebiet	19
5.2a.bb) 1.Fläche.....	19
5.2a.bb) 2. Boden.....	19
5.2a.bb) 3. Wasser.....	20
5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz	21
5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt.....	22
5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild	23
5.2a.bb) 7. Schutzgebiete	23
5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen.....	24
5.2a.dd) Altlasten	24
5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	24
5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	24
5.2a.gg) Klima / Luft.....	24
5.2a. <i>2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 25</i>	
5.2B. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 25	
5.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	25
5.2b.bb) 1. Fläche.....	25

5.2b.bb)	2. Boden	25
5.2b.bb)	3. Wasser	26
5.2b.bb)	4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz	26
5.2b.bb)	5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	28
5.2b.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild	29
5.2b.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	29
5.2a.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle	30
5.2b.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	30
5.2b.ff)	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	31
5.2b.gg)	Klima / Luft	31
5.2b.hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe	32
5.2C.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, MINIMIERUNG ODER AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
5.2D.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	33
5.2E.	AUSWIRKUNGEN SCHWERER ODER KATASTROPHALER UNFÄLLE DURCH DAS VORHABEN	34
5.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
5.3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	34
5.3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	34
5.3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
5.3d.	Quellenangaben	36
6.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	36
6.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	36
6.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB	36
6.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	36
7.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	41

Anlagen:

- Anlage 1) SCHALL TECHNISCHER BERICHT NR. LL 15358.1/01 zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in 49740 Haselünne/Lehrte; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 30.01.2020
- Anlage 2) Versickerungsuntersuchung Projekt: 3887-2019 Grundstück am Heideweg, Gemarkung Lehrte, Flur 3, Flurstück 149/3; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 06.03.2020
- Anlage 3) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“, Ortschaft Lehrte, Stadt Haselünne auf Verbote nach § 44 BNatSchG; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, im Juli 2020

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „GEWERBEGEBIET LEHRTE 2“

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Ortschaft Lehrte der Stadt Haselünne ist die Ausweisung Gewerbegebietes vorgesehen, da es konkrete Ansiedlungsabsichten eines Unternehmens gibt. Das bestehende Gewerbegebiet am „Heideweg“ soll an der nordöstlichen Ecke erweitert werden.

Die Ortschaft Lehrte ist ein stetig wachsender Ortsteil. Grundsätzliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betriebe die Möglichkeit einer Expansion zu eröffnen. Damit wird auch der potentiellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Stadt Haselünne Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen.

Im Stadtgebiet von Haselünne sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nunmehr geplanten ortsnahen gewerblichen Bauflächen sollen insbesondere für emissionsärmere klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden.

Die Stadt Haselünne hat sich zusammen mit dem Ortsvorsteher der Ortschaft Lehrte intensive Gedanken um die mögliche Ausweisung eines weiteren kleinen Gewerbegebietes gemacht, um insbesondere einem neuen Betrieb die Ansiedlung in Lehrte zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen in Lehrte, des Schutzbedürfnisses der Bereiche entlang der Hase sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Sie kann zusätzlich dem für Gewerbebetriebe wichtigen Standortfaktor „Erschließung“ aufgrund der direkten Lage zur Kreisstraße gerecht werden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Da Gewerbegebiete aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet.

Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vornherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 1,2 ha und ist für die Ausweisung eines Gewerbegebietes städtebaulich sinnvoll arrondiert und aufgrund der Nachfragesituation an gewerblicher Baufläche erforderlich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ beschlossen.

Lage des Plangebietes (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de)

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von 11.920 m². Er liegt im südlich des Ortskernes von Lehrte und östlich der Gemeindestraße „Heideweg“ und beinhaltet auch die nördlich angrenzende Straßenfläche als Anbindung an den „Heideweg“. Das zukünftige Gewerbegebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Im Norden grenzt der örtliche Schützenplatz und weiter Wohn- und Mischgebietsbebauung an. Im Westen befindet sich nach einem linienhaften Strauch-Baumgehölz das bestehende Gewerbegebiet Lehrte. Weiter östlich befindet sich ein kleinerer Waldbestand (Nadelforst) mit einer Gesamtgröße von rund 2 ha. Im Süden schließen Ackerflächen an. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	11.920	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	7.034	59,0%
	davon: überbaubare Fläche	5.258	
	überbaubar bei GRZ 0,6	4.220	
	Regenversickerungsbecken	689	5,8%
	Fläche Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	1.675	14,1%
	Straßenverkehrsfläche	2.522	21,2%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	4.220	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	2.814	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 50%)	1.261	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland** (2010) ist unter der Rubrik Forstwirtschaft für den Geltungsbereich die Darstellung „Vorbehaltsgebiet Wald“ enthalten. Der zeichnerischen Darstellung zufolge verläuft nördlich des Plangebietes eine Gasfernleitung.



Für die Darstellung eines Gewerbegebietes ist daher diese Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Waldumwandlung: Für den Geltungsbereich sowie die südlich angrenzende Fläche wurde dem damaligen Eigentümer die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf dem Flurstück 149/2 (aktuell jetzt Flurstücke 149/3 und 149/4), Flur 3, Gemarkung Lehrte, zur Größe von 4,63 ha, mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 26.05.1981 (Az: 162-9.5.531) genehmigt. Die Genehmigungsaufgaben wurden mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 09.06.1981 dahingehend geändert, dass entlang des Nordrandes des Flurstücks 149/2 (jetzt aktuell Flurstück 149/3), Flur 3, Gemarkung Lehrte, ein 9 m breiter Streifen von dem vorhandenen Waldrandbestand zu erhalten ist, der die Windschutzfunktion erfüllt. Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit nicht um Wald, sondern um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt nicht.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist durch die Änderung Nr. 41 A des **Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne** gegeben. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche

Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als **Gewerbegebiet** (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die gewerbliche Nutzung für kleinere Betriebe verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können. Damit können entsprechende Bauflächen für ansiedlungswillige gewerbliche Unternehmen zur Verfügung gestellt und der vorhandene Bedarf ortsnah gedeckt werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m, da eine noch höhere Bauweise in diesem dörflich geprägten Bereich unüblich ist und in diesem Bereich vermieden werden soll. Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf 0,50 m begrenzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **GE – Gewerbegebiet (§8 BauNVO):** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.1. **Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:** Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
 - Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen,
- 1.2. **Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO – Einzelhandel:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene-Kernsortiment nachfolgender Liste (Haselünner Liste) entspricht:
Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei, Metzgerei, Apotheken (Arzneimittel)
 - (Schnitt-) Blumen
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren
 - Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)Zentrenrelevante Sortimente:
 - Datenverarbeitungsgeräte, Periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
 - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
 - Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-/Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)

- Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
- Einrichtungsgegenstände
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Bespielte Bild- und Tonträger
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren (ohne Videospielekonsole)
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör, ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände. Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquariate

- 1.3. **Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO):** Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2. Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.
- 1.4. **Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO):** Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2. - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Stadt Haselünne entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und / oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Diese sollen nach dem Willen der Stadt Haselünne ebenso wie Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen, ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in das städtebauliche Entwicklungsziel und in das Siedlungsgefüge einbinden lassen.

Einzelhandel soll in diesem Gewerbegebiet nicht allgemein ausgeschlossen werden. Allerdings soll das Gewerbegebiet primär für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorbehalten werden. Daher sollen im Plangebiet Einzelhandelnutzungen mit dem Angebot von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen der im Einzelhandelskonzept definierten „Haselünner Liste. Abweichend von dieser Regelung sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt. Bei den branchentypischen Sortimenten aus eigener Herstellung handelt es sich um Produkte, die selbst hergestellt werden und auch zu dem jeweiligen Handwerk passen. Ebenfalls abweichend von dieser Regelung sind zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente ausnahmsweise

zulässig, wenn sie branchentypisch sind und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

2. **Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:** Die gemäß §9 (1) Nr.25b BauGB festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu sichern und zu erhalten.

Begründung: Mit diesen Festsetzungen wird der Erhalt der nördlich angrenzenden Gehölze sichergestellt. Sie dienen zum einen der Abschirmung des Gewerbegebietes nach Norden zu den dortigen Wohngebieten sowie der Durchgründung des Gebietes. Sie bieten für die lokale Fauna Rückzugsmöglichkeit und bilden eine Trittsteinbiotop für viele Tiere.

3. **Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.
4. **Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

5. **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von dem Betriebsgrundstück in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.

Begründung: Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Stadt Haselünne erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.

6. **Emissionskontingente:** Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A).

	LEK, tags	LEK, nachts
Teilfläche TF 1	60	48
Teilfläche TF 2	63	48
Teilfläche TF 3	63	48
Teilfläche TF 4	64	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 :2006-12, Abschnitt 5.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch entsprechende Unterschreitungen anderer Teilflächen desselben Betriebes bzw. derselben Anlage so kompensiert werden, dass die für die betreffenden Teilflächen in Summe verfügbaren Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Werden Emissionskontingente von Teilflächen fremder Betriebe bzw. Anlagen in Anspruch genommen, ist eine weitere Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente gesichert

auszuschließen bzw. im Bereich der eigenen Betriebsflächen ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.



Begründung: Mit dieser Festlegung werden das Funktionieren des Bebauungsplans sichergestellt und die umliegenden Wohnbereiche vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt. Die lärmtechnischen Vorgaben haben sich aus dem Lärmgutachten ergeben.

3.2.5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
2. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.
3. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
4. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, da eine neue, für die ortsnahe Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Gewerbegebietsfläche geschaffen wird. Dem Bedürfnis der Stadt Haselünne und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von ortsnahe gelegenen Arbeitsplätzen wird mit dieser Gewerbegebietsausweisung Rechnung getragen, da eine neue, für die ortsnahe Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Gewerbegebietsfläche geschaffen wird.

Durch die Schaffung wohnortnaher Gewerbeflächen können potenziell weite Anfahrtswege zum Arbeitsplatz entfallen, so dass letztlich dem einzelnen Arbeitnehmer mehr Geld für Konsumgüter zur Verfügung steht. Durch den damit einhergehenden Wegfall von Pkw-Fahrten wird die Umwelt geschont und CO₂-Emissionen vermieden.

a) Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

Landwirtschaftliche Immissionen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Lärm:

Das Plangebiet liegt mit der südlichen Grenze etwa 170 m von der „Helter Straße“ (K223) entfernt. Für die Planungen wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen ein Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). In der Zusammenfassung wird dort ausgeführt:

„... Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen. Die zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 sind im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen anzugeben. Optional können die in verschiedenen Sektoren zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen festgesetzt werden. Bei Festsetzung der in diesem Bericht angegebenen Emissionskontingente LEK im Bebauungsplan ergeben sich in Verbindung mit der bestehenden und plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. von Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm im Bereich der Nachbarschaft. ...“

Mit Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan (Emissionskontingente) sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten.

Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen aus ansiedlungswilligen Betrieben werden im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BIMSchG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft und insbesondere die nördlichen Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

b) Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch den Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an ein schon bestehendes Gewerbegebiet sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“. Der Anschluss erfolgt

zu den Bedingungen, die sich aus der Satzung und der Wasserbezugs- sowie der Beitrags- und Gebührenordnung des Verbandes ergeben.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Haselünne abgeführt.

Allgemeiner Hinweis: Die Abstimmung mit den Ver-/Entsorgungsträgern erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn. Für den Fall von Anpflanzungsmaßnahmen wird die Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Versorgungsträger vorgenommen.

Regen-/Oberflächenwasser: Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zu versickern. Die Versickerungsuntersuchung des Büros Büro für Geowissenschaften M&O GbR (06.03.2020; vgl. Anlage 2) hat im Ergebnis festgestellt, dass das Plangebiet entsprechend den Untersuchungsergebnissen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Gemäß der DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten humushaltigen Sande auf der sicheren Seite liegend ein k_f -Wert von 1×10^{-5} m/s angesetzt werden. Höhere k_f -Werte sollten nur nach einer ergänzenden Prüfung am Standort der Anlage angesetzt werden.

Das Entwässerungskonzept sieht folgendes vor:

Straßenverkehrsfläche: Die Stichstraße zum geplanten Gewerbegebiet hat eine Flächengröße von rd. 2.082,00 m² und wird über ein geplantes RW-Leitungsnetz (DN 300, Beton) unterhalb der geplanten Erschließungsstraße entwässert. Insgesamt beträgt die Breite der öffentlichen Flurstücksparzelle 9,00 m. Von der Gesamtbreite werden 6,50 m von der asphaltierten Erschließungsstraße belegt. Die übrigen 2,50 m dienen dem Straßenseitenbereich. Somit beträgt die abflusswirksame Fläche der öffentlichen Flurstücksparzelle 1.954,00 m². Die anfallenden Niederschlagsmengen sollen über Straßenabläufe in der geplanten Erschließungsstraße in das geplante RW-Kanalnetz und im Freigefälle dem geplanten Versickerungsgraben zugeführt werden.

Baugrundstücke: Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch entsprechende Anlage (z.B. Versickerungsbecken/-gräben, Mulden- oder Flächenversickerung) zu versickern. Die o.g. Ausgangslage lässt eine Versickerung des anfallenden Wassers zu.

Versickerungsgraben: Die anfallenden Niederschlagsmengen der neu geplanten Stichstraße sollen in einem Versickerungsgraben aufgefangen werden. Grundsätzlich ist bei der Bemessung von Versickerungsanlagen ein Grundwasserflurabstand von mindestens einem Meter zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Unterkannte der Versickerungseinrichtung einzuhalten. Im Planungsgebiet wurde bei der geologischen Erkundung kein Grundwasser vorgefunden. Basierend auf den vorliegenden hydrogeologischen Erkenntnissen, können die anfallenden Niederschlagsmengen der Gewerbegrundstücke innerhalb der definierten Grundstücksgrenze dezentral versickern. Der neu herzustellende Versickerungsgraben wird auf einer Länge von etwa 65,00 m und einer Breite von etwa 7 m möglichst naturnah ausgebildet. Die Sohle des Beckens liegt bei einer Höhe von 15,00 m NN und die Böschungsoberkante bei etwa 17,00 m NN. Bei einer Bemessungshäufigkeit von $n = 0,01$ liegt der WSP bei etwa 16,00 m NN. Die Grabenböschungen werden möglichst abwechslungsreich mit einem geschwungenen Böschungsverlauf ausgebildet. Zur besseren Unterhaltung wird an der westlichen Böschungsoberkante ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von 3,00 m hergestellt. Die Befestigung kann beispielsweise in Schotterrasen erfolgen. Der Versickerungsgraben erhält keinen Notüberlauf, da in unmittelbarer Nähe kein Fließgewässer vorhanden ist. Das Risiko eines Überstauens wird jedoch als gering eingestuft, da der Versickerungsgraben für ein Regenereignis einmal in 100 Jahren bemessen wurde. Zudem besitzt der Versickerungsgraben noch ein Freibord von 1,0 m.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge werden rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine der baulichen Anlage entsprechende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem

Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Der TAV hat zur Ermittlung der möglichen Löschwasserentnahme in dem Plangebiet „Gewerbegebiet Lehrte 2“ Mengenmessungen durchführen lassen. Es befinden sich zwei Unterflurhydranten im Radius von 300 m, die ausschlaggebend sind. Der Hydrant mit der Bezeichnung THL0304 liefert eine Löschwassermenge von 26 m³/Stunde (433 l/min.) und der Hydrant mit der Bezeichnung THL0314 eine Menge von 76 m³/Stunde (1266 l/min). Da diese zwei Hydranten in unterschiedlichen Versorgungszonen liegen, können die Mengen addiert werden und es ergibt sich eine gesamte Löschwassermenge von 102 m³/Stunde (1700 l/min).

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Durch diesen Bauleitplan wird die Umwandlung im Wesentlichen von Ackerland in Gewerbegebiet vorbereitet. Dabei handelt es sich um Bereiche von nur allgemeiner Bedeutung.

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Gebäuden und Verkehrswegen

werden berücksichtigt und durchgeführt.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von insgesamt 4.691 Werteinheiten verbleibt.

Naturschutzfachliche Kompensation:

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt über den Kompensationspool der Stadt Haselünne. Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ hat im Unterlauf des „Lager Baches“ eine Sohlgleite eingebracht (Gemarkung Andrup, Flur 9, Flurstück 122/10). Diese führt zu einer naturfachlichen Verbesserung des Unterlaufs des „Lager Baches“. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland werden für die Maßnahme 7.186 Werteinheiten anerkannt. Aus diesem Kompensationspool wird das Defizit von 4.691 Werteinheiten abgedeckt.

Fazit: Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kompensation aus dem Kompensationspool kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 4.691 Werteinheiten ausgeglichen werden. Die verbleibenden 2.495 Werteinheiten können für weitere städtebaulichen Kompensationsverpflichtungen angerechnet

werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden somit ausreichend berücksichtigt.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, da keine Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden. Die im Plangebiet befindlichen Gehölze sollen erhalten werden. Die Waldflächen im Osten werden durch das Gewerbegebiet nicht nachteilig beeinflusst. Einträge wie Hausmüll oder sonstiges sind von den gewerblichen Bauflächen nicht zu erwarten.

Abstände zu Wald: Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (2011) sind für die Region außer für Windkraftanlagen keine Vorgaben hinsichtlich eines einzuhaltenden Abstandes von baulichen Anlagen (Wohn-/Gewerbegebiet) zu Wald oder Waldrändern dargelegt. Konkrete Gefahren für die künftigen Nutzer sind hier nicht gegeben und es entsteht auch keine Gefährdung für die Bestockung des Waldes durch eine Verringerung der Mindestabstände. Es handelt sich bei dem Wald sich augenscheinlich um eine gesunde Baumbestockung, weshalb die Gefahr durch umfallende Bäume für die Anlieger eher gering ist.

In Niedersachsen existiert keine Regelung, die einen bestimmten Abstand zwischen baulichen Anlagen und Wald vorschreibt. Auf eine konkrete Regelung hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand hat der Landesgesetzgeber verzichtet. In §3 Abs.1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Stand letzte Änderung 25.09.2017) wird ausgeführt: „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht bedroht werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.“ Aus bauordnungsrechtlicher Sicht dürfte bei baulichen Anlagen nah am Wald kein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 NBauO vorliegen, da die Voraussetzung dafür eine Gefahr wäre. Es kann offenbleiben, ob diese abstrakt oder konkret sein muss. Maßgeblich ist jedenfalls, dass ein auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 NBauO einhergehender bauaufsichtlicher Eingriff wie z.B. eine hierauf gestützte Versagung einer Baugenehmigung voraussetzt, dass die Grenze zur Gefahr überschritten ist und nicht allein nur das Risiko, d. h., dass zwar eine Schadensmöglichkeit angenommen, Schadensverlauf und Eintrittswahrscheinlichkeit aber nicht hinreichend sicher beurteilt werden können. Dies folgt daraus, dass ein bloßer Schadensverdacht nicht hinreicht, wie ebenso wenig der Vorsorgegrundsatz von der baurechtlichen Generalklausel erfasst ist. Eine über ein bloßes Risiko hinausgehende Gefahr liegt hier also nicht vor. Es besteht kein zwingender oder rechtlich vorgegebener Anlass für einen festgesetzten Abstand zum Wald.

4.7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der zukünftigen gewerblichen Bauflächen erfolgt über die direkt nördlich angrenzende Gemeindestraße, die weiter über den „Heideweg“ zur „Helter Straße“ (K 223), von der aus die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen erreicht werden können.

Über innere Erschließungsstraßen ist mit der Anbindung die äußere Erschließung gewährleistet. Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden. Die „Helter Straße“ liegt von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches rund 170 m entfernt, so dass von ihr aus augenscheinlich keine unzulässigen Immissionen in das zukünftige Gewerbegebiet einwirken werden.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2017 vom 08.08.2018 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrsmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

Lärmschutz: An den Geltungsbereich nördlich angrenzend befinden sich eine gemeindeeigene Straße, die westlich weiter an die gemeindeeigene Straße „Heideweg“ anschließt. Das anstehende zukünftige Gewerbegebiet schließt an ein schon vorhandenes Gewerbegebiet an. Das Plangebiet liegt mit der südlichen Grenze etwa 170 m von der „Helter Straße“ (K223) entfernt, so dass hinsichtlich einwirkender Lärmimmissionen keine Risiken zu beschreiben sind. Für die Planungen wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen ein Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). Bei Festsetzung der in diesem Bericht angegebenen Emissionskontingente LEK im Bebauungsplan ergeben sich in Verbindung mit der bestehenden und plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft.

Klimaschutz: Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Schulstraße Teil 2“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

5.1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In der Ortschaft Lehrte der Stadt Haselünne ist die Ausweisung Gewerbegebietes vorgesehen, da es konkrete Ansiedlungsabsichten eines Unternehmens gibt. Das bestehende Gewerbegebiet am „Heideweg“ soll an der nordöstlichen Ecke erweitert werden.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betriebe die Möglichkeit einer Expansion zu eröffnen. Damit wird auch der potentiellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Im Stadtgebiet von Haselünne sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nunmehr geplanten ortsnahen gewerblichen Bauflächen sollen insbesondere für emissionsärmere Klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden.

Die Stadt Haselünne hat sich zusammen mit dem Ortsvorsteher der Ortschaft Lehrte intensive Gedanken um die mögliche Ausweisung eines weiteren kleinen Gewerbegebietes gemacht, um insbesondere einem neuen Betrieb die Ansiedlung in Lehrte zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen in Lehrte, des Schutzbedürfnisses der Bereiche entlang der Hase sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Sie kann zusätzlich dem für Gewerbebetriebe wichtigen Standortfaktor „Erschließung“ aufgrund der direkten Lage zur Kreisstraße gerecht werden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Da Gewerbegebiete aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet.

Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vornherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 1,2 ha und ist für die Ausweisung eines Gewerbegebietes städtebaulich sinnvoll arrondiert und aufgrund der Nachfragesituation an gewerblicher Baufläche erforderlich. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche wesentlich tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zu diesem Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung vom 31.01.2020 auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermines am 30.01.2020 um 16:00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses, Rathausplatz 1, 49740 Haselünne hingewiesen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 10.01.2020.

5.1b Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von gewerblichen Bauflächen in Ortsrandlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland** (2010) ist unter der Rubrik Forstwirtschaft für den Geltungsbereich die Darstellung „Vorbehaltsgebiet Wald“ enthalten. Der

zeichnerischen Darstellung zufolge verläuft nördlich des Plangebietes eine Gasfernleitung. Allerdings wurde dem damaligen Eigentümer die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf dem Flurstück 149/2 (aktuell jetzt Flurstücke 149/3 und 149/4), Flur 3, Gemarkung Lehrte, zur Größe von 4,63 ha, mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 26.05.1981 (Az: 162-9.5.531) genehmigt. Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit nicht um Wald, sondern um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt nicht. Konflikte sind demnach nicht zu beschreiben.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist durch die Änderung Nr. 41 A des **Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne** gegeben. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2a 1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2a.aa) Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer Größe von rund 1,19 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen.

5.2a.bb) 1.Fläche

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Schmalere und breitere Feldgehölze finden sich grenznah an der westlichen und nördlichen Seite des Plangebietes. Im Osten schließt sich Wald und im Süden Ackerfläche an.

5.2a.bb) 2. Boden

Nach Aussagen der „Bodenkundlichen Standortkarte“ (Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; M. 1:200000) liegt das Plangebiet innerhalb der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest. Bei den Böden handelt es sich um mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme und verwehbare Sandböden aus Podsol (fluviatiler Sand und Flugsand). Die nachfolgenden Aussagen zu den Bodenverhältnissen der Geltungsbereiche stützen sich auf Angaben aus der Digitalen Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (NLFb, Hannover 1997). Im Bereich des Plangebietes herrschen Podsole vor (Bodentyp: Podsol, Profiltyp. Sand). Podsole sind Böden aus verschiedenartigem, sandigem Ausgangssubstrat, durch Auswaschung im Oberboden stark verarmt und versauert, im Unterboden Anreicherung der ausgewaschenen Humusstoffe sowie Eisen- und Aluminiumoxide als Orterde oder Ortstein. Nährstoffarme Standorte, Verwehungsgefährdet. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (z.B. Esch) kann hier nicht erkannt werden.

Im Zuge von Versickerungsuntersuchungen hat das Büro für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle im März 2020 (vgl. Anlage 2) mehrere Erkundungsbohrungen durchgeführt. Darin wird ausgeführt:

„... Das untersuchte Areal ist laut Geologischer Karte 1:25.000 im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von Dünen- und Flugsanden (Fein- bis Mittelsande, lokal feinkiesig) aus dem Holozän. Gemäß der Bodenübersichtskarte 1 :50.000 ist auf der betrachteten Fläche der Bodentyp Podsol zu erwarten. ... In den Rammkernsondierungen wurde bis zu einer Tiefe von 1,00 m unter GOK gestörter humoser Oberboden aus humosem bis schwach humosen Feinsanden aufgeschlossen, welcher bis zu einer Tiefe von ca. 1,90 m unter GOK von einem humusfreien bis schwach humosen, schwach schluffigen Fein- bis Mittelsand unterlagert wird. Hierbei handelt es sich vermutlich um tiefgepflügte Bodenmaterialien. Es ist nicht auszuschließen, dass humose Bodenmaterialien stellenweise auch noch tiefer reichen, als in den Rammkernsondierungen

festgestellt wurde. Unterhalb der humushaltigen Böden folgen bis zur jeweiligen Endtiefe der Aufschlussbohrungen bei 3 bzw. 5 m unter GOK schwach schluffige Fein- bis Mittelsande. ...“

Bodenkontaminationen/Altanlagen: Aufgrund der aktuellen Nutzung und der Lage in der Region ist davon auszugehen, dass hinsichtlich Bodenkontamination im Plangebiet selbst keine Altanlagen oder Verdachtsmomente vorliegen. Eine Gefährdung des Plangebietes kann nicht erkannt werden.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Eine besondere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft kann nicht erkannt werden. Die überwiegend anthropogene Überprägung der Böden ist als Vorbelastung zu werten. Eine Empfindlichkeit besteht dennoch gegenüber einer Versiegelung von Flächen.

5.2a.bb) 3. Wasser

Grundwasser

In dem Gutachten des Büros für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle (vgl. Anlage 2) wird zum Grundwasser ausgeführt:

„Die in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen gemessenen Grundwasserstände (Ruhewasserstand) sind in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführt.“

Tabelle 1: Lage des Grundwasserspiegels

Messpunkt	Messdatum	Grundwasserstand	
		[m unter GOK]	[m rel. Höhe]
RKS 1	10.01.2020	2,70	-2,88
RKS 2		2,80	-3,20
RKS 3		3,60	-3,01

Infolge der jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels sind Aussagen zum maximal bzw. minimal zu erwartenden Wasserstand ausschließlich nach Langzeitmessungen in geeigneten Messstellen möglich. Es muss damit gerechnet werden, dass in extrem niederschlagsreichen Witterungsperioden der maximale Grundwasserhöchststand noch ca. 0,8 m über den gemessenen Werten liegen kann. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass der mittlere Grundwasserhochstand ca. 0,3 m über den gemessenen Werten liegen kann.“

Lageplan der durchgeführten Erkundungsbohrungen:



Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für die Trinkwassergewinnung. Das Bearbeitungsgebiet zeigt bezüglich der Oberflächenmorphologie ein relativ homogenes Erscheinungsbild mit Geländehöhen zwischen 17 und 18 mNN. (Nibis-Kartenserver)

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstige offene Gewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle **Artenschutzrecht** berücksichtigt werden soll, wurden 2020 durch das Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster Erhebungen durchgeführt und eine saP erarbeitet (siehe Anlage 3). Im Ergebnis wird ausgeführt:

In 2020 wurden folgende Artengruppen untersucht: Fledermäuse und Brutvögel. Im Ergebnis der Untersuchungen wird festgehalten (Auszüge):

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 4 Fledermausarten als potenziell vorkommend identifiziert (vgl. Anhang II.1) und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 4 Arten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Bei Rotmilan, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Mehl- und Rauchschnalbe handelt es sich hierbei um Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen. Waldohreule, Grünspecht, Haussperling und Star brüten in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs, so dass eine baubedingte Beeinträchtigung der Brutplätze auszuschließen ist. Sie sind ebenfalls als reine Nahrungsgäste für das Plangebiet zu betrachten. Der Feldsperling brüdet 2020 mit einem Brutpaar in den vorhandenen Gehölze im Norden des Geltungsbereichs. Gartengrasmücke, Bluthänfling und Goldammer sind für diesen Bereich potenziell ebenfalls als Brutvögel möglich.

I.3.1 Fledermäuse (Chiroptera)

Bei den Untersuchungen wurden folgende 4 Arten nachgewiesen:¹⁴

Tab. I.3.2: Nachgewiesene Arten									
Artname	Wiss. Artname	RL D	RL NI	§§	AB	If BT	kf BT	EU	Status
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	2	S	mh	<<	=	IV	JH
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2	S	mh	(<)	=	IV	JH
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3	S	sh	<<	=	IV	JH
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2	S	mh	<	=	IV	JH

I.3.2 Brutvögel (Aves)

Bei den Untersuchungen wurden folgende 32 Arten nachgewiesen:

Tab. I.3.3: Nachgewiesene Arten									
Artname	Wiss. Artname	RL D	RL NI	§§	AB	If BT	kf BT	EU	Status
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	S	mh	=	>		Ng
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	V	S	mh	=	=		Ng
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	B	h	>	>		Bv
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	*	V	S	mh	=	=		Bv
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	S	mh	<<	>		Bv
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	**	B	h	>	=		Bv
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	B	h	(<)	<<	III/2	Bv
Rauchschnalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	B	h	(<)	<<		Ng

Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	V	V	B	h	(<)	<<		Ng
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	B	h	=	=		Bv
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	B	h	=	=		Bv
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	B	h	=	=		Bv
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	B	h	>	=		Bv
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	B	h	>	=	II/2	Bv
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*	B	h	=	=	II/2	Bv
Mönchegrasmäcke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	B	h	>	>		Bv
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	B	h	>	=		Bv
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*	B	h	=	=		Bv
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	*	*	B	h	>	=		Bv
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	*	*	B	h	=	=		Bv
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	*	*	B	h	=	=		Bv
Blaumaise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	B	h	>	=		Bv
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	B	h	>	=		Bv
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	B	h	=	=	II/2	Bv
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	B	h	=	=	II/2	Ng
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	*	*	B	h	=	=	II/2	Ng
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	*	*	B	h	>	=	II/2	Ng
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3	B	h	<<	=	II/2	Bv
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	B	h	(<)	<<		Bv
Feldperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	B	h	(<)	<<		Bv
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	B	h	=	=		Bv
Dompfaff	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	*	B	h	>	=		Bv

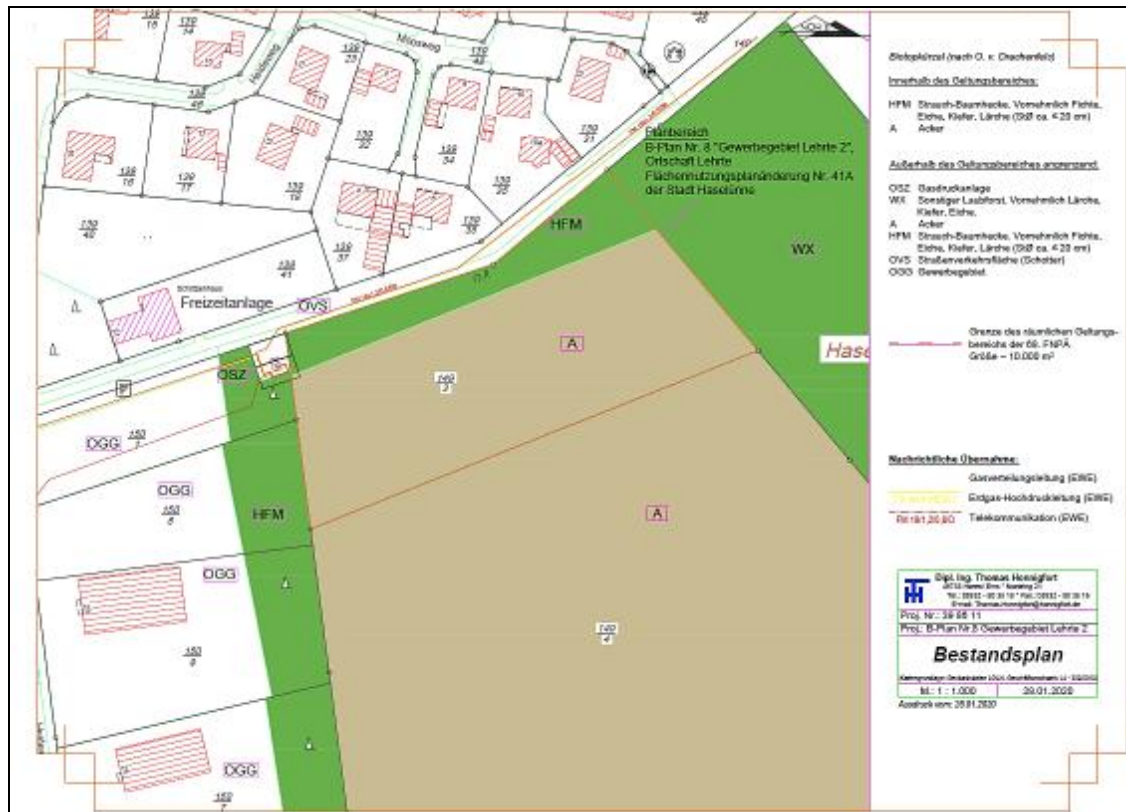
Es wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ nicht vorhanden.“

5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft: Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Bestandsplan Plangebiet und Umfeld:



Innerhalb des Geltungsbereiches:

HFM Strauch-Baumhecke. Vornehmlich Fichte, Eiche, Kiefer, Lärche (StØ ca. $\leq 20\text{ cm}$)

A Acker

Außerhalb des Geltungsbereiches angrenzend:

OSZ Gasdruckanlage

WX Sonstiger Laubforst. Vornehmlich Lärche, Kiefer, Eiche.

A Acker

HFM Strauch-Baumhecke. Vornehmlich Fichte, Eiche, Kiefer, Lärche (StØ ca. $\leq 20\text{ cm}$)

OVS Straßenverkehrsfläche (Schotter)

OGG Gewerbegebiet

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind besonders die vorhandenen, linearen und flächigen Gehölzstrukturen (HFM, WZK) hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-) Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Straßenverkehrsfläche und bestehenden Bebauungen zu relativieren. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich ist deutlich durch die anthropogene Nutzung geprägt. Gefährdete Arten wurden im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich in Ortsrandlage von Lehrte zwischen vorhandener Wohnbebauung (Mischgebiet) im Norden, Gewerbegebiet im Westen, Ackerflächen im Süden und östlich liegender Waldfläche. Das Landschaftsbild ist somit schon deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebiet nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt an einer Gemeindestraße. 170 m weiter im Süden verläuft die Kreisstraße 223 (Helter Straße). Eine Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2a.dd) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Zum hierzu auch Punkt 5.2a.cc).

Landwirtschaft: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet.

Lärm: Als lärmemittierende Quellen ist die angrenzende Straße „Schulstraße“ zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die in erster Linie vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird und der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen dient. Eine entsprechende Vorbelastung ist daher schon vorhanden.

Schadstoffe: Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Gewerbegebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur und der ansiedlungswilligen Unternehmen nicht zu erwarten.

Denkmalschutz: Archäologisch und kulturhistorisch sind keine Vorkommen oder Besonderheiten zu beschreiben.

5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

5.2a.gg) Klima / Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Wasserüberschuss von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als mittel bis lang bezeichnet (Ø 220 Tage/Jahr).

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr geringfügig belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und der niedersächsischen Smogverordnung (vgl. Ergebnisse Luftüberwachungsstationen LÜN unter www.umwelt.niedersachsen.de; Station Emsland) werden nicht überschritten. Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Die Immissionsgrenzwerte (vgl. Ergebnisse Luftüberwachungsstationen LÜN unter www.umwelt.niedersachsen.de; Station Emsland) sind als nicht kritisch zu bewerten. Somit halten sich allgemein die Belastungswirkungen der Immissionen auf den Menschen und seine Umwelt in Grenzen, was auch Eingang in die Bewertung der Vorbelastung der Faktoren Klima/Luft gefunden hat. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet (z.B. durch Versiegelungen) sind aufgrund der relativ geringen Größe als auch der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

5.2a. 2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die Entwicklung gewerblicher Baugebiete nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für kleinere gewerbliche Unternehmen sowie eine Erschließungsstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich. Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb sind nicht erforderlich.

5.2b.bb) 1. Fläche

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 1,19 ha, von dem für die gewerbliche Bebauung (ca. 0,7 ha) bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine Versiegelung von rund 0,422 ha möglich sind. Die Straßenverkehrsfläche hat eine Größe von ca. 0,25 ha, für die eine Versiegelung von 50% angenommen wird. Die höchstmögliche Gesamtversiegelung liegt demnach bei ca. 0,55 ha.

5.2b.bb) 2. Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in ein Gewerbegebiet mit entsprechender Erschließung umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potentieller Abtrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in gewerbliche Bauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2b.bb) 3. Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich sind keine Entwässerungsgräben als Oberflächengewässer vorhanden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf der Grundstücksfläche zulässigen 60%igen Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Allerdings haben die angrenzenden Grünstrukturen eine deutlich größere Bedeutung für verschiedene Brutvögel und Fledermäuse. Innerhalb des Plangebietes sind keine potenziellen Bäume, die sich für die Anlage von Höhlen eignen, vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) durch die Herstellung des Baufeldes sowie Straßenfläche und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potentielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

Artenschutz: Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle Artenschutzrecht berücksichtigt werden soll, wurden 2020 durch das Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster Erhebungen durchgeführt und eine saP erarbeitet (siehe Anlage 3). Im Ergebnis (Zusammenfassung) wird ausgeführt (Auszug):

„... Das Vorhaben, dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu untersuchen ist, umfasst den Bau von Gebäuden für Gewerbebetriebe und Erschließungsstraßen, basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ nebst textlicher Festsetzung. Die in der vorliegenden saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind möglicherweise nicht in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ enthalten. Dies ist insbesondere bei den baubedingten Maßnahmen der Fall, da die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan diese nicht berücksichtigen müssen. Dabei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um Rechtsvorschriften und untergesetzliche Umweltauflagen, die über die Bestimmungen der § 1 bzw. 1a BauGB hinaus berücksichtigt werden müssen bzw. sollen.“

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL
- die besonders und streng geschützten Verantwortungsarten

Die Liste der 231 in Niedersachsen streng geschützten Arten wurde hierfür komplett geprüft. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2020 außerdem eine Untersuchung der Artengruppen der Fledermäuse und der Avifauna vorgenommen.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 4 Fledermausarten als potenziell vorkommend identifiziert (vgl. Anhang II.1) und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 4 Arten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartierverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats, zumal alle 4 Arten den Geltungsbereich

auch zukünftig nutzen werden. Auch ist innerhalb des zu überbauenden Bereichs und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für die 4 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 17 Vogelarten als relevant eingestuft (vgl. Anhang II.1 und II.2), die einer genaueren Vorprüfung bedürfen. Bei Rotmilan, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Mehl- und Rauchschwalbe handelt es sich hierbei um Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen. Deshalb war insbesondere der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Dies ist bei diesen Arten nicht der Fall. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 8 Vogelarten nicht notwendig. Waldohreule, Grünspecht, Haussperling und Star brüten in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs, so dass eine baubedingte Beeinträchtigung der Brutplätze auszuschließen ist. Sie sind ebenfalls als reine Nahrungsgäste für das Plangebiet zu betrachten. Waldohreule und Grünspecht haben genügend Nahrungsflächen in den umliegenden Gehölzstrukturen, zumal die vorhandenen Gehölze im Norden des Geltungsbereichs als Grünfläche festgesetzt und erhalten bleiben sollen. Aufgrund der Bewirtschaftungsweise kommt der Geltungsbereich für Haussperling und Star nur in einem relativ geringen Zeitfenster als Nahrungshabitat in Betracht. Dieser Verlust kann durch eine Nutzung der relativ strukturreichen Umgebung ausgeglichen, zumal der Geltungsbereich auch mit der geplanten Bebauung weiterhin genutzt werden kann. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 4 Vogelarten ebenfalls nicht notwendig.

Der Feldsperling brütet 2020 mit einem Brutpaar in den vorhandenen Gehölze im Norden des Geltungsbereichs. Gartengrasmücke, Bluthänfling und Goldammer sind für diesen Bereich potenziell ebenfalls als Brutvögel möglich. Da die Gehölze als Grünfläche festgesetzt und erhalten bleiben sollen, ist für diese 4 Arten der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG) nicht einschlägig. Aufgrund der Bewirtschaftungsweise kommt der Geltungsbereich für den Feldsperling nur in einem relativ geringen Zeitfenster als Nahrungshabitat in Betracht. Dieser Verlust kann durch eine Nutzung der relativ strukturreichen Umgebung ausgeglichen, zumal der Geltungsbereich auch mit der geplanten Bebauung weiterhin genutzt werden kann. Bluthänfling, Gartengrasmücke und Goldammer haben ihre Nahrungshabitate in der unmittelbaren Umgebung ihrer Brutplätze. Da die vorgesehenen Bebauungsflächen jedoch nicht unmittelbar an die festgesetzte Grünflächen angrenzen, sind genügend Saumstrukturen für den Nahrungserwerb vorhanden. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 4 Vogelarten ebenfalls nicht notwendig.

Für die Feldlerche ist bereits baubedingt der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG) einschlägig. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG notwendig (vgl. Kap. 5.1.2). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Bei der Feldlerche handelt es sich nicht um einen Traditionsbrüter, der seine Niststätten mehrjährig nutzt. Eine großräumige Analyse der, der lokalen Population zur Verfügung stehenden Habitatflächen zeigt, dass genügend Ausweichhabitate vorhanden sind und die Art in der Lage ist, in geeignete Habitate auszuweichen und somit der geforderte Fortbestand der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 (5)) erfüllt wird. Unter Rückgriff auf Art. 2 VS-RL ist diese Voraussetzung ebenfalls zu bejahen, da sich die Population, als Art der niedersächsischen Rote Liste der Brutvögel, nicht wesentlich verkleinern wird und somit der derzeitige günstige Erhaltungszustand der Population auf lokaler wie biogeographischer Ebene gewahrt bleibt bzw. nicht weiter verschlechtert wird. Eine Ausnahme ist deshalb für die Feldlerche nach Artikel 1 Vogelschutz-Richtlinie, aufgrund der für dieses Vorhaben anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden 32 besonders geschützte Brutvögel und Nahrungsgäste, die sowohl ungefährdet sind als auch einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen (vgl. Anhang II.2). Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Besonders oder streng geschützte nationale Verantwortungsarten sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zu beschreiben (vgl. Kap. 1.4). Es wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ nicht vorhanden.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Gebäuden und Verkehrswegen

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig

Eine Ausnahme ist aufgrund der für diesen Bebauungsplan anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

Insofern ist nach Ansicht der Gutachter die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ in der Ortschaft Lehrte, Stadt Haselünne im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig. Gleiches gilt für die dafür notwendige Änderung 41 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne.“

Die Umsetzung der Bebauung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

5.2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in gewerbliche Bauflächen ermöglicht. Insgesamt betrachtet handelt es sich zum allergrößten Teil um Bereiche von geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als Gewerbegebiet, Straße und forst- sowie landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Diese angrenzenden Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches eher von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Bestandwert der Planung gegenübergestellt. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden die unter Nr. 3.1 „Städtebauliche Ziffern und Werte“ aufgeführten Daten zugrunde gelegt.

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
innerhalb des Geltungsbereichs:				---
A - Ackerfläche	8.049	1	8.049	---
HFM - Feldgehölz	1.945	3	5.835	Landschaftsbild
OVS - Straßenverkehrsfläche (Schotter)	1.107	0	0	
OVS – Straßenverkehrsfläche, Randbereiche	596	1	596	
OVP - Parkplatz (Schotter)	223	0	0	---
SUMME	11.920		14.480	
Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:				
A - Ackerland, Ackerbrache	südlich angrenzend			---
OVS - "Heideweg", Gemeindestraße	nördlich angrenzend			---
HFM - Feldgehölz im Westen	direkt westlich angrenzend			Landschaftsbild
WZK - Nadelwald im Osten	direkt östlich angrenzend			Landschaftsbild
Schützenplatz	nördlich angrenzend			---
SUMME			14.480	

Während die versiegelbaren Flächen mit 0 bewertet werden, wird für die nicht versiegelbaren, d.h. nicht überbaubaren Flächen und Straßenseitenräume der Wertfaktor 1 angesetzt. Nach der Planung ergibt sich dann folgender Sachverhalt:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
gesamt versiegelbare Flächen GE und Straßenfläche	5.481	0	0
unversiegelte Flächen GE und Straßenrandbereich	4.075	1	4.075
Regenversickerungsbecken	689	1	689
Fläche Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; hier: Erhalt des Feldgehölz	1.675	3	5.025
SUMME	11.920		9.789

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	14.480
Flächenwert Kompensation	9.789
Differenz	-4.691

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 4.691 WE verbleibt.

5.2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die aktuell einer intensiven Nutzung unterliegt. In der direkten Umgebung finden sich Feldgehölze sowie eine größere Waldfläche. Eine vorhandene Straße schließt sich im Norden an mit anschließender Wohnbebauung und Schützenhalle. Im Westen ist ein Gewerbegebiet vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche gewerbliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von offener Agrarlandschaft zu Gewerbegebiet verändern. Mit dem Erhalt der dreiseitig bestehenden Grünstrukturen (Feldgehölze im Westen und Norden sowie Wald im Osten) werden die Auswirkungen jedoch abgemildert. Trotzdem geht eine wenn auch geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts der umgebenden Grünstrukturen der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2b.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Schallgutachten attestiert, dass bei Einhaltung der dort aufgeführten Vorgaben und der Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Den Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm ist bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

In dem neuen Gewerbegebiet fallen Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten in den jeweiligen Betrieben an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5.2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

In Mitteleuropa sind Wohnhäuser und ausreichender Wohnraum unabdingbar zur dauerhaften Gewährleistung menschlicher körperlicher und psychischer Gesundheit.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Lärm:

Das Plangebiet liegt mit der südlichen Grenze etwa 170 m von der „Helter Straße“ (K223) entfernt. Für die Planungen wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen ein Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). In der Zusammenfassung wird dort ausgeführt:

„... Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen. Die zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 sind im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen anzugeben. Optional können die in verschiedenen Sektoren zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen festgesetzt werden. Bei Festsetzung der in diesem Bericht angegebenen Emissionskontingenten LEK im Bebauungsplan ergeben sich in Verbindung mit der bestehenden und plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. von Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm im Bereich der Nachbarschaft. ...“

Mit Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan (Emissionskontingente) sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten.

Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen aus ansiedlungswilligen Betrieben werden im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BIMSChG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft und insbesondere die nördlichen Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohngebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur und der ansiedlungswilligen Unternehmen nicht zu erwarten.

Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5.2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2b.gg) Klima / Luft

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher klimatisch unbelastete Ackerflächen teilweise versiegelt. Dies führt zumindest im unmittelbaren Umfeld der versiegelten Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen zu einer Ausbildung von sogenannten stadtklimatischen Effekten, die allerdings durch die eine Begrünung der Grundstücke mit Bäumen / Hecken und der damit verbundenen Schaffung von klimatischen ausgleichenden Räumen reduziert werden können. Zudem wirken die umgebenden Landwirtschaftsflächen einer Aufheizung des Gebietes entgegen.

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert. Bauherren im Plangebiet wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Mit einer spürbaren Veränderung der lufthygienischen Situation durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen. Durch die sich im Einzelgenehmigungsverfahren für den jeweiligen Betrieb ergebenden Anforderungen (TA Luft, 17. BImSchV etc.) ist gewährleistet, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen wird. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Festsetzung einer gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet) sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit auf die Klimafolgen, wengleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des

Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben

5.2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes nicht relevant. Für die Anlage der Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2b.ii) Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickelt sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

5.2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die mögliche Umwandlung von Ackerland in gewerbliche Baufläche werden keine schützenswerten Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltebecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der Lage und der Entfernung zu den Wohngebieten und ausweislich der gutachterlichen Betrachtungen nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Schutzgut Boden: Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind, soweit zutreffend, ansonsten unter den Punkten 5.2b.aa) bis 5.2b.hh) beschrieben.

5.2d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betriebe die Möglichkeit einer Expansion zu eröffnen. Damit wird auch der potentiellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Stadt Haselünne Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen.

Im Stadtgebiet von Haselünne sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Das nunmehr geplante ortsnah Gewerbegebiet soll insbesondere für emissionsärmere Klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden.

Die Stadt Haselünne hat sich zusammen mit dem Ortsvorsteher der Ortschaft Lehrte intensive Gedanken um die mögliche Ausweisung eines weiteren kleinen Gewerbegebietes gemacht, um insbesondere einem neuen Betrieb die Ansiedlung in Lehrte zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen in Lehrte, des Schutzbedürfnisses der Bereiche entlang der Hase sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Sie kann zusätzlich dem für Gewerbebetriebe wichtigen Standortfaktor „Erschließung“ aufgrund der direkten Lage zur Kreisstraße gerecht werden. Weiterhin sollen in diesem Areal zukünftig weitere Bauflächen ausgewiesen werden, wenn ein entsprechender Bedarf erkennbar wird. Daher ist nach Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden.

Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können,

von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Es wird deutlich, dass die Entwicklungsmöglichkeiten einer den Bedürfnissen der Bevölkerung angemessenen gewerblichen Erweiterung in Lehrte kaum noch vorhanden sind. Die beschriebenen Restriktionen lassen unter Berücksichtigung der vorgenannten Diskussion keine Alternativstandorte zu. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Haselünne, bedarfsgerecht und an geeigneten Standorten Gewerbegebiete auszuweisen. Der gewählte Standort ist verfügbar und als Standort geeignet. Insoweit ist festzustellen, dass eine Bauflächenausweisung ausschließlich in dem jetzt für eine Überplanung vorgesehen Bereich sinnvoll ist und begründet ist.

5.2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Bauvorhaben erzeugt keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2016) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Die Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden von dem Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster untersucht und beschrieben. Das Entwässerungskonzept verdeutlicht den geplanten Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser. Der Versickerungsuntersuchung vom Büro für Geowissenschaften M&O GbR zufolge ist eine schadlose Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers z.B. über Versickerung möglich.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

5.3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Kompensation des Eingriffes soll über den Kompensationspool der Stadt Haselünne erfolgen. Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ hat im Unterlauf des „Lager Baches“ eine Sohlgleite eingebracht (Gemarkung Andrup, Flur 9, Flurstück 122/10). Diese führt zu einer naturfachlichen Verbesserung des Unterlaufs des „Lager Baches“. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland werden für die Maßnahme 7.186 Werteinheiten anerkannt. Aus diesem Kompensationspool wird das Defizit von 4.691 Werteinheiten abgedeckt, so dass ein Rest von 2.495 WE verbleibt, der für andere Kompensationsverpflichtungen angerechnet werden kann.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Stadt Haselünne die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Versickerung von Oberflächenwasser. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzung und der Kleinflächigkeit des zukünftigen Gewerbegebietes sind keine Risiken zu beschreiben, da die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt werden.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Ausweislich der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser – Grund-/Schichtenwasser – auf.

Prognose: Durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch eine zukünftig mögliche gewerbliche Bebauung ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

5.3d. Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

NIBIS® Kartenserver (2014): verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL 15358.1/01 zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in 49740 Haselünne/Lehrte; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 30.01.2020

Versickerungsuntersuchung Projekt: 3887-2019 Grundstück am Heideweg, Gemarkung Lehrte, Flur 3, Flurstück 149/3; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 06.03.2020

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“, Ortschaft Lehrte, Stadt Haselünne auf Verbote nach § 44 BNatSchG; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, im Juli 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover: <https://www.geobasis.niedersachsen.de>

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie; Olaf von Drachenfels, Stand Juli 2016

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 09.07.2020 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ beschlossen.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zu diesem Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung vom 13.01.2020 auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermines am 30.01.2020 um 16:00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses, Rathausplatz 1, 49740 Haselünne hingewiesen.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 10.01.2020.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“: ... gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt/Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Nach Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird ggf. rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Landwirtschaft: Das o. g. Plangenehmigungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ und der Änderung 41 A des Flächennutzungsplanes zur Größe von ca. 1 ha mit der zukünftigen Nutzung als „Gewerbegebiet“ liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch organische Düngungsmaßnahmen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung akzeptiert (Beschreibung zum o. g. Bebauungsplan). Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die o. a. Planungen. Wir weisen darauf hin, dass der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen, im Rahmen eines aus der o. g. Planung folgenden Bebauungsplanes, unbedingt zu vermeiden ist. Es ist u. E. sinnvoller bereits bestehende Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete o. ä. weiter ökologisch aufzuwerten oder auf produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen zurückzugreifen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten.

Forstwirtschaft: Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen die o. g. Vorhaben keine Bedenken. Allerdings sollte Folgendes beachtet werden: Bauliche Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum östlich des Plangebietes angrenzenden Wald einhalten. Sollte dies aus planerischen und/ oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Der Hinweis auf die Vermeidung des Verlustes weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Es wird im Zuge des Verfahrens versucht, die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden oder zu minimieren.

Zum Waldabstand wird folgendes ausgeführt:

Im Flächennutzungsplan (= vorbereitender Bauleitplan) ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Eine Detailplanung ist in diesem Planungsstadium noch nicht erforderlich. Aus diesem Grund kann auch noch nicht abschließend über die aufgeführten Hinweise, Anregungen und Vorschläge entschieden werden. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise und Anregungen zu Abständen zum Wald (es gibt keine gesetzlichen Abstandsvorgaben in Niedersachsen; vgl. NWaldLG, NBauO, BWaldG) und zur Verkehrssicherung werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich verbleibt die Verkehrssicherungspflicht der angrenzenden Waldflächen beim jeweiligen Eigentümer. Die Stadt Haselünne wird jedoch prüfen, ob Handlungsbedarf besteht und ob im Vorfeld ggfs. eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden kann / muss.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (2011) sind für die Region außer für Windkraftanlagen keine Vorgaben hinsichtlich eines einzuhaltenden Abstandes von baulichen Anlagen

(Wohn-/Gewerbegebiet) zu Wald oder Waldrändern dargelegt. Konkrete Gefahren für die künftigen Nutzer sind hier nicht gegeben und es entsteht auch keine Gefährdung für die Bestockung des Waldes durch eine Verringerung der Mindestabstände. Es handelt sich bei dem Wald sich augenscheinlich um eine gesunde Baumbestockung, weshalb die Gefahr durch umfallende Bäume für die Anlieger sehr gering ist. In Niedersachsen existiert keine Regelung, die einen bestimmten Abstand zwischen baulichen Anlagen und Wald vorschreibt. Auf eine konkrete Regelung hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand hat der Landesgesetzgeber verzichtet. In §3 Abs.1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Stand letzte Änderung 25.09.2017) wird ausgeführt: „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht bedroht werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.“ Aus bauordnungsrechtlicher Sicht dürfte bei baulichen Anlagen nah am Wald kein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 NBauO vorliegen, da die Voraussetzung dafür eine Gefahr wäre. Es kann offenbleiben, ob diese abstrakt oder konkret sein muss. Maßgeblich ist jedenfalls, dass ein auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 NBauO einhergehender bauaufsichtlicher Eingriff wie z.B. eine hierauf gestützte Versagung einer Baugenehmigung voraussetzt, dass die Grenze zur Gefahr überschritten ist und nicht allein nur das Risiko, d. h., dass zwar eine Schadensmöglichkeit angenommen, Schadensverlauf und Eintrittswahrscheinlichkeit aber nicht hinreichend sicher beurteilt werden können. Dies folgt daraus, dass ein bloßer Schadensverdacht nicht hinreicht, wie ebenso wenig der Vorsorgegrundsatz von der baurechtlichen Generalklausel erfasst ist. Eine über ein bloßes Risiko hinausgehende Gefahr liegt hier also nicht vor. Es besteht kein zwingender oder rechtlich vorgegebener Anlass für einen festgesetzten Abstand zum Wald

EWE-Netz: Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Kinzel (markus.kinzel@ewenetz.de) in Verbindung.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. ...

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird ggf. rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt Die EWE Netz wird in die weiteren Planungen einbezogen.

Landkreis Emsland – Raumordnung: Der Planbereich liegt nach lt. Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland in einem Vorbehaltsgebiet für Wald, wovon nur der nördliche Teil tatsächlich bewaldet ist. Dabei soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Inanspruchnahme von Waldflächen nach Möglichkeit vermieden werden, nicht zuletzt wegen des geringen Waldanteils im Landkreis Emsland.

Gegen die Planungen bestehen nur dann keine raumordnerischen Bedenken, wenn zumindest das Vorbehaltsgebiet Wald mit dem tatsächlich vorhandenen Wald- bzw. Gehölzbestand soweit wie möglich erhalten bleibt und die unter Naturschutz und Forsten aufgeführte Stellungnahme beachtet wird.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt:

Den Beschreibungen zum RROP nach sollen in den dargestellten Vorbehaltsgebieten Wald Waldlücken und Abrundungen zu größeren Waldbeständen vorrangig für Neuaufforstungen vorgesehen und zum Schutz der Erdatmosphäre und des Klimas forstwirtschaftlichen Flächen besonders geschützt werden. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde mit Bescheid des Landkreises Emsland vom 26.05.1981 (Az 162-9.5.531) dem damaligen Eigentümer die Waldumwandlung genehmigt. Somit handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht um Wald, sondern um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt damit nicht.

Die Stadt Haselünne plant die Erhaltung der umgebenden Wald- und Gehölzbestände und wird diese im Bebauungsplan entsprechend festsetzen.

Landkreis Emsland – Städtebau: Im weiteren Verfahren ist konkreter auf § 50 BImSchG einzugehen, da das Gewerbegebiet direkt an ein Wohngebiet angrenzt. So ist ein Kompromiss zwischen den Belangen zu finden, wobei der zu optimierende Belang hier die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf das benachbarte Wohngebiet möglichst weitgehend durchgesetzt werden muss.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Es ist ein Lärmschutzgutachten beauftragt, welches die Auswirkungen und Immissionen ermitteln und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vorschlagen soll. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten: Nach den mir vorliegenden Unterlagen wird das Plangebiet auf drei Seiten durch Gehölze begrenzt. Für die Waldbeurteilung halte ich hier eine Beteiligung durch das Forstamt Ankum erforderlich. Zur Beurteilung der Naturschutz- und Umweltbelange sind hier folgende Untersuchungen erforderlich:

- Biotoptypenkartierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Da eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG durch o. g. Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht eintreten. Hierfür ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden. Dies gilt insbesondere für Fledermäuse und für die Avifauna (u.a. auch Rastvögel). Die vorliegende saP aus dem Jahr 2008 verliert somit ihre Gültigkeit.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Das Forstamt Ankum wurde beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wird eine aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Rahmen wird mit dem Landkreis Emsland abgestimmt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Landkreis Emsland – Straßenbau: Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet bzw. umgesetzt werden:

- Hinsichtlich der mittelbaren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Stadtstraße „Heideweg“ zur Kreisstraße 223 ist vor Beginn der planungsrechtlichen Nutzung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Stadt Haselünne über die Ausführung des sich daraus ergebenden Ausbaues des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße 223 erforderlich. Die Stadt Haselünne hat die vorgenannte Vereinbarung beim Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, zu veranlassen.
- Mit der planungsrechtlichen Nutzung im Plangebiet darf erst begonnen werden, wenn die aus der Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Stadt Haselünne sich ergebenden straßenbaulichen Maßnahmen (Ausbau des Einmündungsbereiches) abgeschlossen sind.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Das Erfordernis und die Vorgehensweise in Bezug auf den Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Stadt Haselünne über den Ausbau des Einmündungsbereiches des „Heideweges“ in die Kreisstraße 223 wird ebenso wie der zeitliche Ablauf und die Aufnahme der planungsrechtlichen Nutzung im Plangebiet mit dem Landkreis Emsland abgestimmt.

Landkreis Emsland – Abfallwirtschaft: Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

„Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen

(Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Die Ergänzung erfolgt nicht als textliche Festsetzung, sondern wird als Hinweis in die Begründung und die Plangrundlage aufgenommen. Weiterhin erfolgt eine Aufnahme des Hinweises einschließlich der weiteren Erläuterungen unter „Belange der Ver- und Entsorgung“.

Landkreis Emsland – Denkmalpflege: Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Die Hinweise werden in die Planunterlage sowie die Begründung aufgenommen.

Landkreis Emsland – Brandschutz: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 Liter/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Die Löschwasserversorgung ist durch abhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) sicherzustellen. Im Allgemeinen hat die Versorgung zu 50% aus abhängigen und 50% aus unabhängigen Entnahmestellen zu erfolgen.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren bzw. bei Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Dem Merkblatt des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres (Löschwasserversorgung, VB-Info 8, Stand Juni 2016) zufolge dürfen zur Grundversorgung nur Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in Ansatz gebracht werden, die mindestens 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über die Dauer von zwei Stunden liefern und in einem Umkreis (Radius) von 300 m (Löschbereich) um das Brandobjekt liegen. Auf Anfrage wurde der Stadt Haselünne seitens des TAV mit Schreiben vom 09.04.2020 mitgeteilt: „... Es befinden sich zwei Unterflurhydranten im Radius von 300 m, die ausschlaggebend sind. Der Hydrant mit der Bezeichnung THL0304 liefert eine Löschwassermenge von 26 m³/Stunde 433 l/min.) und der Hydrant mit der Bezeichnung THL0314 eine Menge von 76 m³/Stunde (1266 l/min.). Da diese zwei Hydranten in unterschiedlichen Versorgungszonen liegen, können die Mengen addiert werden und es ergibt sich eine gesamte Löschwassermenge von 102 m³/Stunde (1700 l/min.).“ Damit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden: Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen ist eine schalltechnische Berechnung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchzuführen. Dabei sind auch die Beurteilungspegel der Summe aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („vorhandene Vorbelastung“) einschließlich der Immissionskontingente für noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („planerische Vorbelastung“) zu berücksichtigen. Ich möchte an dieser Stelle anmerken, dass die Vorbelastung nach der genannten DIN nicht identisch ist mit der Vorbelastung nach der TA Lärm ist. Die so ermittelten Emissionskontingente sollten in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Hierzu wird seitens der Stadt Haselünne ausgeführt: Es ist ein Lärmschutzgutachten beauftragt, welches die Auswirkungen und Immissionen ermitteln und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden

Wohnbebauung vorschlagen soll. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan trägt die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem von diesem Bebauungsplan erfassten Bereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Haselünne erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche für die Entwicklung des Gewerbegebietes unausweichlich ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen ist begründet.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt. Gemäß den Ausführungen zur Entwässerung ist diese Bauleitplanung grundsätzlich vollzugsfähig. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten und es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig. Das ermittelte Kompensationsdefizit kann ausgeglichen werden. Die Vorgaben aus der lärmtechnischen Begutachtung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Stadt Haselünne vollzugsfähig ist.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), 08.12.2020



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort

Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)

Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

gez. Honnigfort

(Honnigfort)

Verfahrensvermerke

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ hat dem Rat der Stadt Haselünne beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 08.12.2020 zu Grunde gelegen.

Haselünne, 15.12.2020

gez. Schräer

L.S.

**(Werner Schräer)
Bürgermeister**