



STADT HASELÜNNE

Ortsteil: Klosterholte

Änderung 46 A des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 5

"Sonderbaufläche für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb"

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



© 2013

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2013



Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung:

"Garten- und Landschaftsbaubetrieb"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 14.07.2021



**Änderung 46 A des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 5 (Ortsteil Klosterholte)
„Sonderbaufläche für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb“**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung 46 A des Flächennutzungsplanes (FNP) bzw. des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sonderbaufläche Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ liegt ca. 5,9 km südwestlich der Stadtmitte von Haselünne im Ortsteil Klosterholte. Das Gebiet wird im Norden von der Straße Haverbeck (Kreisstraße 238) und im Süden bzw. Südosten vom Bawinkler Bach begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha und befindet sich im Bereich eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

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

Darstellungen / Festsetzungen

Die Fläche des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um dem bestehenden Betrieb am vorliegenden Standort bauleitplanerisch abzusichern und eine Entwicklungsperspektive des genehmigten Betriebes zu gewährleisten, ist deshalb im Bereich des Betriebsgeländes eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes mit der Ausweisung / Festsetzung eines Sondergebietes für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb notwendig.

Das genaue Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren entsprechend dem Bedarf für den Betrieb festgesetzt.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist als Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt.

Etwa im nördlichen Drittel des Plangebietes sind in Beeten Ziergehölze eingeschlagen sowie Garteneinrichtungen (z.B. Zäune, Gabionen, Pflastermaterialien u.ä.) ausgestellt.

Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich das Wohnhaus des Betriebsleiters, Lager- und Unterstellhallen für Fahrzeuge und Baumaterialien, Lagerplätze für Baustoffe und Gewächshäuser.

Im südöstlichen ca. 1/5 des Plangebietes ist eine Grünlandfläche mit einem Unterstand für Rinder vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden (Haverbeck, K 238) durch eine befestigte Fahrbahn, die etwa mittig im Plangebiet in die hier vorhandenen Stell- und Lagerplätze übergeht.

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich allseits Ackerflächen.

Ca. 300 m westlich ist der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb am Ortsrand von Klosterholte vorhanden.

Ungefähr 120 m westlich des Plangebietes an der Dorfstraße befindet sich das nächstgelegene Wohnhaus.

Südöstlich angrenzend zum Plangebiet verläuft außerdem der Bawinkler Bach, ein Gewässer II. Ordnung, entlang des Plangebietes.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist das Plangebiet als in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft liegend dargestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet ergeben sich aufgrund der Planung nicht, weil der Betrieb im Plangebiet bereits besteht bzw. die Fläche bereits in Anspruch genommen ist.

Der südöstlich angrenzend verlaufende Bawinkler Bach ist als Gewässer ausgewiesen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen weisen ebenfalls eine derartige Darstellung auf. Die nördlich angrenzende Dorfstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die nördlich angrenzende Straße Haverbeck (K 238).

Das Plangebiet ist damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt wie bisher. Neue Ver- und Entsorgungsanlagen sind nach Auffassung der Stadt Haselünne daher nicht erforderlich.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Gewerbelärm

Das nächstgelegene Fremdwohnhaus hat einen Abstand von ca. 120 m zum Plangebiet.

Da sich diese Wohnnutzung im Außenbereich befindet, sind aufgrund des Abstandes erhebliche Auswirkungen durch die Planung im Bereich des Wohnhauses nicht zu erwarten. Die jetzt bestehende Nutzung des Plangebietes bleibt außerdem bestehen.

Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen

Im Umfeld des Plangebietes sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen vorhanden (Mindestabstand ca. 300 m), von denen Geruchsimmissionen ausgehen.

Aufgrund der bestehenden Abstände zu diesen Anlagen sind Richtwertüberschreitungen durch Geruchsimmissionen im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

Eine Geruchsimmissionsuntersuchung wird im Rahmen der Planung durchgeführt.

Verkehrsimmissionen

Nördlich entlang des Plangebiets verläuft die K 238, von der Lärmimmissionen ausgehen. Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Kreisstraße wird im weiteren Verfahren ermittelt. Bei Bedarf werden erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im Umfeld nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von Flächen im Plan- gebiet ermöglicht. Mit der Planung werden daher zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Überplanung können außerdem artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatz- maßnahmen in der Bauleitplanung der Niedersächsischen Städtetages“ (2013) durch- geführt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist im Plan- gebiet nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Für die Bewertung des faunistischen Potenzials der Plangebietsfläche ist daher nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Kartierung nicht erforder- lich. Das faunistische Potenzial der Fläche wird deshalb anhand einer Potenzialab- schätzung dargelegt und entsprechend bewertet.

Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Land- schaft soll, soweit nicht innerhalb des Plangebietes möglich, auf externen Kompensati- onsflächen erfolgen.

6 Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 (1) BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unter- scheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Be- tracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbe- richt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Verkehrslärberechnung (K 238)
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Geruchsimmissionsuntersuchung